NL 14
9

50

WILSON & LAFLEUR, Successeurs de C. THEORET

Digitized by the Internet Archive
in 2011 with funding from
University of Toronto

http://www.archive.org/details/traitlment03auma

TRAITÉ ÉLÉMENTAIRE

DE

DROIT CIVIL

370

TROISIÈME EXAMEN DE DROIT Dr

TRAITÉ ÉLÉMENTAIRE

DE

DROIT CIVIL

SPÉCIALEMENT DESTINÉ AUX ÉLÈVES DES FACULTÉS DE DROIT

PAR

TH. AUMAITRE

Docteur en Droit

Officier d'Académie

Répétiteur de Droit

BIBLIOTHEQUE DE DROIT
U.d'O.
O.U.
LAW LIBRARY

TOME TROISIÈME

Université d'Ottawa
BIBLIOTHÈQUES
SSDRARD
University of Ottawa

PARIS

LIBRAIRIE COTILLON

F. PICHON, SUCCESSEUR, ÉDITEUR

LIBRAIRE DU CONSEIL D'ÉTAT

24, RUE SOUFFLOT, 24

1887

KJV
450
.A95
1885
V.3

AVERTISSEMENT

Ce résumé n'a point pour but d'apprendre le Droit à l'étudiant. Il est destiné à graver dans la mémoire, au dernier jour, les connaissances acquises pendant l'année.

Il est divisé par matières, suivant, autant que possible, l'ordre des textes. Mais les titres du Code ne correspondent pas à ceux du traité; ces derniers ne sont qu'un mode de division.

Le signe (?) placé en tête ou à la fin d'une phrase indique une controverse sur la question posée.

Je recommande les Tables des matières, qui, reproduisant les divisions du livre, peuvent servir à a fois de questionnaire et de tableau synoptique.

TRAITÉ ÉLÉMENTAIRE

DE

DROIT CIVIL

Ce Tome III comprend les trois dernières parties du livre III, à savoir :

6e partie. Règles spéciales aux divers contrats.

7e partie. Garanties des créanciers.

8e partie. Expropriation forcée. Ordre entre les créanciers.

SIXIÈME PARTIE DU LIVRE III

Règles spéciales aux divers contrats

Division de cette sixième partie.

TITRE I. Contrat de mariage.
TITRE II. Vente.
TITRE III. Échange.
TITRE IV. Louage.
TITRE V. Société.
TITRE VI. Prêt.
TITRE VII. Contrat de rente.
TITRE VIII. Dépôt.
TITRE IX. Contrats aléatoires.
TITRE X. Mandat.
TITRE XI. Transaction.

TITRE I

CONTRAT DE MARIAGE

(C. C. 1387 à 1581.)

PRÉLIMINAIRES

SECTION I

DÉFINITIONS

Il existe deux contrats de mariage.

L'un se fait devant l'officier de l'état civil ; il règle les rapports *personnels* des époux. C'est le contrat principal. On l'appelle spécialement le *mariage*.

L'autre se fait devant notaire ; il règle les rapports *pécuniaires* des époux. C'est le contrat accessoire. On l'appelle spécialement le *contrat de mariage*.

Le second contrat présente deux caractères :

1° Il est *facultatif :* à défaut de règlement adopté expressément par les époux, la loi règle elle-même leur situation pécuniaire.

2° Il est *subordonné* à l'autre contrat ; d'abord en ce sens qu'il doit précéder le mariage ; ensuite en ce sens qu'il est un simple projet consacré seulement par la célébration du mariage.

SECTION II

CAPACITÉ REQUISE POUR LE CONTRAT DE MARIAGE

Il existe quelques *règles spéciales* en cette matière.

1° Le *mineur* peut, avec l'assistance des personnes dont le consentement au mariage est nécessaire, faire son contrat de mariage comme s'il était majeur. (C. C. 1398.)

2° Le *prodigue* doit être assisté de son conseil judiciaire pour faire des donations à son conjoint, ou pour consentir des aliénations dans son contrat de mariage.

SECTION III

FORMES DU CONTRAT DE MARIAGE.

Le contrat de mariage est un contrat *solennel*, soumis à des formes obligatoires.

A. — **Énumération des formes du contrat.**

1° Rédaction du contrat par *acte notarié en minute.* La présence du notaire en second, ou des deux témoins n'est pas nécessaire au moment de la rédaction, pas même lorsque le contrat contient des donations. On tire argument du texte de la loi du 21 juin 1843, laquelle n'exige la présence effective que pour les donations entre époux « pendant le mariage ».

2° *Lecture* donnée par le notaire aux parties du dernier alinéa des articles 1391 et 1394. Mention de cette lecture est faite dans le contrat, à peine de 10 francs d'amende contre le notaire.

3° Délivrance faite par le notaire aux parties d'un *certificat*, sur papier libre et sans frais, contenant : la désignation et la résidence du notaire, la désignation des parties ; la date du contrat ; (mais non les conventions adoptées.)

4° Demande faite par le maire aux futurs époux, avant le mariage, de *présenter* leur certificat, s'il en existe un. (C. C. 75.)

5° *Insertion* du certificat dans l'acte de mariage. (C. C. 76.)

Les trois dernières formalités ont été introduites par la loi du 10 juillet 1850. Elles ont pour but d'éviter les fraudes ourdies par les époux contre ceux qui contracteront plus tard avec eux : fraudes rendues faciles par la

règle que les époux qui n'ont pas fait de contrat sont mariés sous le régime de la communauté légale.

B. — **Sanction des formes exigées.**

a. — **Sanction des formes exigées** PAR LE CODE.

A défaut d'acte notarié en minute, le contrat est nul : les époux sont mariés sous le régime de communauté légale.

b. — **Sanction des formes exigées** PAR LA LOI DE 1850.

Première Hypothèse. — Les époux n'ont pas fait de contrat. L'acte de mariage le constate. — Ceux qui traitent avec les époux savent qu'ils sont mariés sous le régime de communauté légale, lequel produit dès lors tous ses effets.

Deuxième Hypothèse. — Les époux ont fait un contrat et ils ont donné leur certificat au maire. L'acte de mariage le constate. — Ceux qui traitent avec les époux n'ont qu'à exiger communication du contrat avant de traiter ; en conséquence, toutes les restrictions à la capacité des époux contenues dans le contrat de mariage sont opposables aux tiers.

Troisième Hypothèse. — Les époux ont fait un contrat, mais ils ont dissimulé leur certificat. L'acte de mariage porte donc qu'il n'ont pas fait de contrat. — Ceux qui traitent avec les époux les croient mariés sous le régime de communauté ; en conséquence les restrictions à la capacité des époux contenues dans le contrat de mariage, ne sont pas opposables aux tiers. Exemple : certains immeubles de la femme avaient été déclarés inaliénables dans le contrat dissimulé ; l'aliénation que feraient ensuite les époux sera inattaquable. En outre, malgré la clause d'inaliénabilité qui devait soustraire ces immeubles à la saisie des créanciers, ceux-ci pourront les saisir ; c'est ce que le texte indique en ces termes trop restreints : « La femme sera réputée, à l'égard des tiers, capable de contracter dans les termes du droit commun », c'est-à-dire qu'elle engage tous ses biens, même ceux que le contrat dissimulé déclarait insaisissables.

Si les époux veulent échapper aux conséquences de leur dissimulation, ils ont un double remède :

1° Ils peuvent faire rectifier l'acte de mariage par le tribunal, et y introduire pour l'avenir l'insertion omise du certificat ;

2° Ils peuvent, à chaque affaire, prévenir les tiers qu'il existe un contrat de mariage.

SECTION IV

CONTENU DU CONTRAT DE MARIAGE

Toutes conventions peuvent prendre place dans le contrat de mariage sauf prohibition. (C. C. 1387.)

A. —**Clauses prohibées.**

Sont prohibées : les conventions contraires aux lois ou aux mœurs, et certaines conventions spéciales.

a. — Conventions contraires aux lois ou aux mœurs.

Citons celles que le texte rappelle :

Conventions ou renonciations dont l'objet serait de changer l'ordre légal des successions, soit entre les parents et leurs enfants, soit entre les enfants eux-mêmes. (C.C. 1389).

b. — Conventions spécialement prohibées.

La loi interdit ici les clauses suivantes :

1° Conventions restreignant la puissance maritale ; par exemple, celle qui attribuerait l'administration de la communauté à la femme ;

2° Conventions restreignant la puissance paternelle ; par exemple, celle qui enlèverait au mari le droit de choisir le genre d'éducation des enfants ;

3° Conventions restreignant les droits du survivant des époux ; par exemple, celle qui lui enlèverait la tutelle légitime des enfants ;

4° Conventions modifiant les droits des époux relativement à l'émancipation des enfants (C. C. 1388.);

5° Conventions nuisant aux droits des héritiers réservataires des époux.

Distinguons à ce sujet les *conventions matrimoniales* des *donations* entre époux. — Une convention matrimoniale peut procurer indirectement à l'un des conjoints une véritable acquisition à titre gratuit. Ainsi par l'adoption du régime de communauté, l'un d'eux acquiert parfois la moitié des apports mobiliers de l'autre ; mais ce n'est là que le résultat légal d'une convention matrimoniale. — Une donation procure directement un avantage à l'époux donataire.

La réduction des donations entre époux peut être demandée par *tous* les héritiers réservataires du donateur.

La réduction des avantages procurés par les conventions matrimoniales ne peut être demandée que par les *enfants d'un premier lit* du donateur. Mais s'ils la demandent, elle profite également aux enfants du lit suivant.

Notons que les bénéfices résultant des travaux communs et des économies faites sur les revenus ne sont jamais sujets à réduction, pas même de la part des enfants d'un premier lit. (C. C. 1496, 1527.)

6° Convention adoptant, en termes généraux, le régime matrimonial de l'une des anciennes coutumes ou lois locales françaises. Si les époux veulent en adopter une, ils doivent en insérer le texte intégral dans leur contrat de mariage : le juge ne doit se référer qu'à ce contrat et aux textes du code. (C. C. 1390.)

7° Convention établissant un régime matrimonial *à terme*. Le régime matrimonial date nécessairement de la célébration du mariage. (C. C. 1399.)

8° Convention établissant un régime matrimonial *sous condition* (?)

B. — **Clause spécialement permise.**

La convention par laquelle les époux adoptent, en termes généraux, l'un des régimes matrimoniaux reconnus par le Code est valable. L'adoption du régime résulte seu-

lement d'une déclaration formelle, sauf pour le régime de communauté légale, qui résulte, soit d'une déclaration expresse, soit du silence des parties au sujet du régime adopté. (C. C. 1392, 1393.)

SECTION V

MODIFICATIONS AU CONTRAT DE MARIAGE

A. — **Modifications** ANTÉRIEURES **au mariage.**

a. — *Quant au* **fond**, les conventions faites dans l'intervalle du contrat de mariage au mariage même sont soumises aux règles établies dans la section précédente.

b. — *Quant à la* **forme**, les contre-lettres contenant modification du contrat primitif sont soumises aux quatre règles suivantes : (C. C. 1396, 1397.)

1° Les formes prescrites pour le contrat de mariage doivent être également observées pour les contre-lettres, (acte notarié en minute), sous peine de nullité des contre-lettres.

2° La présence et le consentement aux contre-lettres, de tous ceux qui ont été parties au contrat de mariage sont requis a peine de nullité des contre-lettres.

Ont été parties : les futurs époux ; les ascendants dont le consentement est obligatoire ; les tiers qui ont fait des donations ; toutefois, quant à ces derniers, leur présence à la contre-lettre n'est pas indispensable, mais les époux qui ne les y appellent point renoncent par là même à la donation qui venait d'eux.

3° La rédaction des contre-lettres doit être faite à la suite de la minute du contrat de mariage. Sinon les contre-lettres, valables entre les époux, ne seraient pas opposables aux tiers.

4° La grosse et les expéditions du contrat de mariage doivent contenir les contre-lettres. Sinon, les modifications sont bien opposables aux tiers ; mais ceux-ci ont un recours

contre le notaire pour le préjudice subi par eux. Le notaire s'expose en outre par cette omission aux peines disciplinaires.

B. — **Modifications** POSTÉRIEURES **au mariage.**

a. — *Viennent-elles* **des époux**, elles sont non avenues. On a craint l'influence d'un conjoint sur l'autre. (C.C. 1395).

b. — *Viennent-elles* **d'un tiers**, elles sont valables. Exemple : un donateur peut réserver propres à un époux les meubles qu'il lui donne et qui, aux termes du contrat, devaient tomber en communauté. (C.C. 1401,1°).

(?) Le donateur peut-il frapper de dotalité l'immeuble donné, qui, aux termes du contrat, ne devait pas être dotal.

1er *Système.* — Non : car l'article 1543 défend d'augmenter les biens dotaux pendant le mariage.

2e *Système.* — Oui : car l'article 1543 est seulement une application de l'article 1395, et celui-ci n'interdit les modifications postérieures au mariage qu'aux seuls époux.

3e *Système.* — Le donateur peut frapper l'immeuble de dotalité ; mais l'immeuble n'en sera pas moins aliénable. L'inaliénabilité ne doit être tolérée qu'en faveur d'un mariage à conclure.

SECTION VI

DOT. — DÉFINITION, NATURE, CONSTITUTION DE DOT.

(C. C. 1540. — 1541 à 1548.)

Les règles que nous étudions ici ont été placées au commencement du régime dotal ; mais elles sont applicables à tous les régimes.

A. — **Définition, étendue de la dot.**

La dot est le bien que la femme apporte au mari pour supporter les charges du mariage. (C.C. 1540.)

La constitution de dot peut être faite par la femme ou par un tiers.

La constitution de dot peut frapper tout ou partie des biens présents ou futurs de la femme. Elle peut être faite à titre universel ou à titre particulier. (C. C. 1542.)

B. — **Nature de la dot.**

a. — A l'égard du constituant de dot.

Les tiers constituent la dot *à titre gratuit;* ils font une *donation.* — En conséquence la dot est :

1° *Rapportable*, si la femme succède au constituant ;

2° *Réductible* au profit des héritiers réservataires du constituant ;

3° *Révocable*, pour inexécution des charges imposées au donataire et pour survenance d'enfants au donateur. (T. II. p. 99.)

4° *Rescindable* par l'action Paulienne au profit des créanciers du constituant. (T. II. p. 154.)

b. — A l'égard de la femme (?)

La femme reçoit la dot du tiers *à titre gratuit*, suivant l'opinion générale. En conséquence, si les créanciers du constituant demandent au tribunal de rescinder la constitution de dot, il leur suffit d'établir la mauvaise foi du constituant, et ils n'ont pas à prouver la complicité de la femme.

c. — A l'égard du mari.

Le mari reçoit la dot, soit d'un tiers, soit de la femme, *à titre onéreux*, *ad onera matrimonii sustinenda.* — En conséquence : si les créanciers du tiers ou de la femme veulent faire rescinder la constitution de dot, ils devront prouver la mauvaise foi du mari.

Si la constitution de dot est rescindée à l'égard du tiers, qui était de mauvaise foi, et non à l'égard du mari qui était de bonne foi, les créanciers du constituant ne pourront saisir que la nue propriété des biens et devront en laisser l'usufruit au mari.

C. — **Garantie, intérêts de la dot.** (C. C. 1440, 1547, 1548.)

Garantie est due au mari par le tiers ou par la femme qui a constitué la dot.

Intérêts de la dot sont dûs au mari du jour du mariage,

sans aucune demande, et lors même qu'il y aurait un terme pour le paiement du capital.

Les deux règles sans préjudice des stipulations contraires.

D. — **Donations en faveur de mariage**, faites par les père et mère du futur époux. (C. C. 1544 à 1546.)

Les textes qualifient ces donations de constitutions de dot, nom qui convient seulement aux donations faites à la femme. — Ils contiennent les règles suivant lesquelles s'interprète la volonté des parents donateurs.

1re Hypothèse. — Le père et la mère du futur époux lui constituent une dot *conjointement*, sans distinguer la part de chacun. — La dot sera censée constituée par parties égales. — Si l'enfant doté a des biens personnels, sa dot sera prise d'abord sur les biens de ses parents. (C. C. 1546.)

2e Hypothèse. — Le père constitue une dot au futur époux en biens paternels et maternels. — Le père seul est obligé pour toute la dot, lors même que la mère aurait été présente à la déclaration.

3e Hypothèse. — Le survivant des père et mère constitue une dot au futur époux, pour droits paternels et maternels. — La dot se prendra d'abord sur les droits de l'enfant dans la succession du prédécédé, et pour le surplus sur les biens du constituant. (C. C. 1545.)

SECTION VII

ÉNUMÉRATION DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Le code en reconnaît quatre :

1° Le régime de *communauté ;*
2° Le régime *sans communauté ;*
3° Le régime de *séparation de biens ;*
4° Le régime *dotal.*

Premier régime matrimonial

RÉGIME DE COMMUNAUTÉ

A. — **Caractère distinctif du régime de communauté.**

La *communauté* se distingue des autres régimes par la mise en commun des revenus et parfois même des meubles des époux, dans un double but : subvenir pendant le mariage aux dépenses du ménage ; partager, à la dissolution du régime, les économies faites sur le fonds commun, ainsi que les acquisitions faites avec ces économies.

B. — **Différences de la communauté avec les autres sociétés.**

1° La communauté universelle de tous biens est permise ;

2° Le mari a seul droit d'administrer les biens communs ;

3° La femme peut faire cesser la communauté, en obtenant la séparation de biens ;

4° La femme a le droit de renoncer à la communauté, après la dissolution de celle-ci.

C. — **Diverses espèces de communauté.**

La communauté est *légale* ou *conventionnelle*.

La communauté *légale* est celle dont la loi même règle l'organisation et les effets.

La communauté *conventionnelle* est la communauté légale, modifiée par les conventions des futurs époux.

D. — **D'où résulte l'une ou l'autre communauté.**

a. — La communauté *légale* résulte :

1° D'une déclaration expresse ;

2° Du défaut de contrat de mariage ;

3° Du défaut de convention indiquant le régime adopté. (C. C. 1393.)

b. — La communauté *conventionnelle* résulte :

1° Des clauses insérées dans le contrat ;

2° Des clauses sous-entendues légalement. (C. C. 1511.)

E. — Division du régime de communauté.

CHAPITRE I. Fonctionnement de la communauté légale.

CHAPITRE II. Dissolution de la communauté légale.

CHAPITRE III. Communauté conventionnelle.

CHAPITRE I

FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNAUTÉ LÉGALE

a. — L'adoption de la communauté légale donne naissance à trois patrimoines distincts :

Le patrimoine du *mari :*

Le patrimoine de la *femme;*

Le patrimoine de la *communauté*, personne morale, ayant un actif et un passif.

b. — L'administration des trois patrimoines est confiée au mari.

Nous avons donc à étudier :

1° La *composition* des trois patrimoines ;

2° L'*administration* des trois patrimoines.

SECTION I

COMPOSITION DES PATRIMOINES RESPECTIFS DE CHAQUE ÉPOUX ET DE LA COMMUNAUTÉ

§ 1. — Actif de chaque époux

Définition des propres

Les *propres* des époux sont les biens qui composent leurs patrimoines. — Les époux n'ont d'ailleurs en propre, pendant la communauté, que la nue propriété de certains biens ; à la dissolution de la communauté seulement, ils reprennent la pleine propriété de ces biens.

Divisions des propres

Les propres se divisent à deux points de vue :
Soit en propres *immobiliers* et *mobiliers*.
Soit en propres *parfaits* et *imparfaits*.

PREMIÈRE DIVISION. PROPRES IMMOBILIERS ET MOBILIERS

A. — **Propres immobiliers.**

Chaque époux conserve la nue propriété des immeubles suivants :

1° Immeuble dont l'époux était propriétaire lors du mariage ; — sauf l'immeuble acquis, entre le contrat de mariage et le mariage, avec des biens qui devaient tomber en communauté. — Toutefois si l'acquisition a été faite en vertu d'une clause du contrat, on appliquera cette clause. (C. C. 1404.)

2° Immeuble dont la cause d'acquisition au profit d'un époux était antérieure au mariage. — *Exemples*. Une prescription commencée avant le mariage s'achève pendant le mariage : l'immeuble est propre à l'époux qui prescrivait. — Un époux avait acheté un immeuble sous condition suspensive avant le mariage, la condition s'accomplit pendant le mariage : l'immeuble est propre à l'époux. — Un époux avait vendu un immeuble *a réméré* avant le mariage, il exerce le retrait pendant le mariage : l'immeuble lui est propre. (C. C. 1402.)

3° Immeuble provenant de successions échues ou de donations faites à l'un des époux. (C.C. 1402.)

Une remarque à ce sujet : Donner un immeuble à la communauté, n'est pas la même chose que donner la moitié de cet immeuble à chacun des époux. Dans le premier cas, le mari peut aliéner l'immeuble entier, et si la femme renonce à la communauté, le mari conserve tout l'immeuble. Dans le second cas, la femme est à tout jamais propriétaire de

la moitié de l'immeuble dès le moment de la donation. (C. C. 1405.)

4° Immeuble acquis en échange d'un propre. (C.C. 1407.)

5° Immeuble acquis en remploi ou en emploi (V. plus loin.)

6° Immeuble cédé par un ascendant à l'un des époux pour payer à celui-ci ce que lui doit l'ascendant.

Cet immeuble reste propre à l'époux, parce qu'il est un avancement d'hoirie sur la succession de l'ascendant.

Si d'ailleurs la somme due devait tomber en communauté, l'époux restera débiteur de cette somme envers elle.

Si c'est à la femme que l'immeuble est ainsi offert en paiement, le mari peut refuser l'offre, qui lui procurerait seulement les revenus de l'immeuble, et exiger la somme, qui tombera immédiatement en communauté pour le capital même. (C.C. 1406.)

7° Immeuble cédé par un ascendant à l'un des époux, à charge par celui-ci de payer les dettes de l'ascendant à des étrangers.

L'immeuble est encore un avancement d'hoirie.

Si d'ailleurs la communauté paie les dettes de l'ascendant l'époux restera débiteur envers elle de la somme qu'elle lui aura avancée. (C.C. 1406.)

8° Immeuble dont un des époux était propriétaire par indivis, lors du mariage.

La part indivise de l'époux lui est propre.

L'indivision venant à cesser pendant le mariage, que deviennent les portions acquises ? Examinons deux hypothèses :

Première Hypothèse : Le partage se fait *en nature.* — Les biens composant le lot de l'époux lui sont propres.

Seconde Hypothèse : Le partage se fait *par licitation.*

Etait-ce le *mari* qui était dans l'indivision, les portions de l'immeuble acquises sur licitation lui sont propres.

Etait-ce la *femme* qui était dans l'indivision, les portions de l'immeuble acquises sur licitation *au nom de la femme* sont propres à celle-ci.

Etait-ce la *femme* encore qui était dans l'indivision, les portions acquises sur licitation, par le mari *en son nom* à lui ou *au nom de la communauté* tombent dans le patrimoine du mari ou dans le patrimoine de la communauté. — Le mari (ou la communauté) est débiteur envers la femme du prix de la portion qui appartenait à celle-ci avant la licitation. — La femme peut, à la dissolution de communauté, reprendre l'immeuble entier, en indemnisant le mari ou la communauté du prix des portions acquises; car elle tient peut-être à l'immeuble. Cette faculté s'appelle le *retrait de communauté*. (C. C. 1408.)

B. — **Propres mobiliers.**

Chaque époux conserve la nue propriété des meubles suivants :

1° Revenus n'ayant pas le caractère des fruits. (T. I, page 207.)

Exemple. Le mari est propriétaire d'un terrain sur lequel se trouve une mine dont l'exploitation lui a été concédée. Si l'exploitation n'était pas commencée lors du mariage, les produits de la mine exploitée plus tard se capitalisent au profit du mari (pour la nue propriété seulement).

Si l'exploitation était commencée lors du mariage, les produits de la mine tomberaient en communauté. Le mari néglige-t-il de faire les perceptions, récompense sera due à la communauté de toutes celles qu'il aurait dû faire. — Solution analogue, si la mine appartenait à la femme : elle devrait récompense des perceptions négligées par le mari; car celui-ci ne saurait lui faire de donations indirectes, et par là même irrévocables. (C. C. 1403.)

2° Meubles donnés ou légués à un époux, à la condition qu'ils lui resteront propres. (C. C. 1401, 1°.)

3° Meubles acquis en échange d'un propre.

4° Meubles acquis en remploi ou en emploi.

SECONDE DIVISION. PROPRES PARFAITS ET IMPARFAITS

A. — **Propres parfaits.**

Sont propres *parfaits*, ceux que l'époux a le droit de reprendre à la dissolution de communauté, *en nature* et *à titre de propriétaire*.

Par exemple :
Les immeubles ;
Les meubles corporels non estimés ;
Les valeurs mobilières nominatives (?)

B. — **Propres imparfaits.**

Sont propres *imparfaits*, ceux que l'époux a le droit de réclamer, à la dissolution de communauté, *en valeur* et *à titre de créancier*.

Ce sont les *créances* de l'époux contre la communauté.

Par exemple :
Les meubles fongibles ; (T. I, p. 191.)
Les meubles estimés : *æstimatio facit venditionem ;*
Les valeurs mobilières au porteur (?).

§ 2. — Actif de la communauté

(C. C. 1401, 1402.)

Tout ce qui n'est pas propre à l'un des époux appartient à la communauté. (C. C. 1402.)

Énumérons pourtant, comme le texte, les biens communs. Le patrimoine de communauté comprend les biens suivants :

1° Meubles *présents* de chaque époux, c'est-à-dire ceux qu'il avait au jour du mariage. Ils tombent dans la communauté en pleine propriété.

2° Meubles *futurs* de chaque époux, c'est-à-dire ceux qui lui sont échus depuis le mariage (sauf les meubles

donnés à condition de rester propres). — Ils tombent en communauté en pleine propriété.

3° Revenus de tous les propres des époux ayant le caractère de fruits : intérêts de capitaux propres, arrérages de rentes propres, etc.

4° Produits de l'industrie et du travail des époux.

5° Immeubles et meubles acquis, avec les économies faites sur le fonds commun.

§ 3. — Passif de chaque époux. — Passif de la communauté

(C. C. 1409 à 1420. — 1424 à 1427.)

PRÉLIMINAIRES

I. — L'étude du passif comprend trois questions :

Celle du *droit de poursuite :* à qui le créancier peut-il s'adresser, et pour quelle somme ?

Celle de la *contribution aux dettes :* qui doit supporter définitivement la dette, et pour quelle part ?

Celle des *preuves* sur lesquelles se fondent les recours dérivant de la contribution aux dettes.

La première question seule nous occupe ici : elle est seule à résoudre pendant la communauté. Les deux autres trouvent meilleure place à la dissolution de communauté ; elles ne se posent qu'à ce moment.

II. — Les dettes sont *immobilières* ou *mobilières.*

La dette immobilière est celle dans laquelle un immeuble est dû.

La dette mobilière est celle dans laquelle un meuble est dû.

Les dettes immobilières pures sont rares aujourd'hui : le droit du créancier est en général doublé d'un droit réel, qui masque le droit de créance. Exemple : l'acheteur d'un immeuble déterminé *in specie* en devient immédiatement propriétaire, ce qui lui ouvre la revendication contre tout détenteur ; il n'en est pas moins créancier du

vendeur, auquel il peut réclamer la délivrance de l'immeuble. — On trouve pourtant des dettes immobilières pures, en deux cas : lorsque le contrat porte sur des immeubles déterminés *in genere*, tant d'ares de terrain ; lorsque les parties ont renvoyé à une époque postérieure le transfert de propriété.

La dette immobilière ne peut être payée que par celui qui a l'immeuble à livrer : soit le mari, soit la femme, soit la communauté.

Nous n'avons donc à nous occuper que des dettes *mobilières*.

III. — Lorsque la communauté est tenue de la dette, le mari en est tenu également sur ses biens propres. Le droit accordé au créancier de poursuivre les deux patrimoines dérive de la confusion qu'établit entre eux leur réunion dans les mains du mari.

IV. — Distinguons trois classes de dettes.

Dettes *nées avant le mariage ;*

Dettes *nées pendant le mariage ;*

Dettes grevant les *successions* ou les *donations* échues à chaque époux pendant le mariage.

PREMIÈRE CLASSE. — DETTES NÉES AVANT LE MARIAGE

A. — **Dettes du mari.**

Elles tombent toutes en communauté.

B. — **Dettes de la femme.**

Elles tombent en communauté, pourvu que le créancier prouve qu'elles avaient date certaine au moment du mariage. — Les modes ordinaires de preuve sont à sa disposition.

DEUXIÈME CLASSE. — DETTES NÉES PENDANT LE MARIAGE.

A. — **Dettes tombant toujours en communauté,**

qu'elles aient été contractées par le mari ou par la femme ; celle-ci est ici réputée mandataire tacite du mari.

1° *Dépenses de ménage*, pour l'entretien de la famille, l'éducation des enfants, etc ;

2° *Dépenses usufructuaires* faites sur les propres des époux. Puisque la communauté a les revenus des propres, elle en supporte l'entretien ;

3° *Intérêts* des dettes propres à chaque époux. (C. C 1409.)

B. — **Dettes du mari.**

Elles tombent toutes en communauté.

C. — **Dettes de la femme.**

Distinguons trois hypothèses.

Première Hypothèse. — La femme a contracté **avec autorisation du mari.**

La dette tombe en communauté.

Deuxième Hypothèse. — La femme a contracté **avec autorisation de justice.**

En principe, la dette ne tombe pas en communauté : le créancier ne peut saisir que la nue propriété des propres de la femme.

Par exception, la dette tombe en communauté dans trois cas ; lorsque la femme s'est obligée :

Pour tirer le mari de prison ;

Pour établir les enfants communs, pendant l'absence (ou l'interdiction) (?) du mari (C. C. 1427) ;

Pour faire le commerce pendant l'absence ou l'interdiction du mari (?)— Si le mari était présent et capable, lui seul pourrait autoriser la femme à faire le commerce. (C. Co. 4.)

Troisième Hypothèse. — La femme a contracté **sans autorisation.**

La dette ne tombe pas en communauté.

Le mari, comme la femme, a le droit de réclamer l'annulation de l'obligation.

TROISIÈME CLASSE. — DETTES DE SUCCESSIONS OU DONATIONS

Les successions ou donations échues aux époux pendant le mariage sont souvent grevées de dettes. Qui en est tenu ?

Distinguons les successions *immobilières*, *mobilières* et *mixtes*.

A. — **Succession immobilière.**

a. — Échue au mari.

Les dettes tombent en communauté.

b. — Échue à la femme.

Est-elle acceptée *avec autorisation du mari*, les créanciers peuvent saisir : la pleine propriété des biens de la succession ; la *pleine propriété* des autres biens de la femme. Le mari autorisant est donc présumé abandonner aux créanciers les revenus des propres de la femme.

Est-elle acceptée *avec autorisation de justice*, les créanciers peuvent saisir : la pleine propriété des biens de la succession ; la *nue propriété* seulement des autres biens de la femme. (C. C. 1413.)

B. — **Succession mobilière.**

a. — Échue au mari.

Les dettes tombent en communauté.

b. — Échue à la femme.

Est-elle acceptée *avec autorisation du mari*, les dettes tombent en communauté.

Est-elle acceptée *avec autorisation de justice* et le mari a-t-il *fait un inventaire*, pour distinguer les biens de la succession des biens communs : les dettes ne tombent pas en communauté, les créanciers poursuivent les biens de la succession et la nue propriété des biens de la femme.

Est-elle acceptée *avec autorisation de justice*, et le mari a-t-il *négligé de faire inventaire*, les dettes tombent en communauté.

C. — **Succession mixte, tant immobilière que mobilière.**

Mêmes règles que pour la succession mobilière. On n'a pas voulu appliquer, d'une part les règles de la succession immobilière, d'une autre part celles de la succession mobilière; parce que la poursuite des créanciers se serait ainsi trouvée *divisée*, au préjudice des créanciers et des époux eux-mêmes, qui auraient été exposés à plus de lenteurs et à plus de frais.

SECTION II

ADMINISTRATION DES PATRIMOINES RESPECTIFS DE CHAQUE ÉPOUX ET DE LA COMMUNAUTÉ

§ 1. — Administration des biens propres du mari

A. — **Définitions.**

Le mari administre sa fortune et en dispose comme avant le mariage, sauf une restriction relative aux *remplois* et aux *emplois*.

Le *remploi* est l'acquisition d'un propre parfait, avec la somme produite par l'aliénation d'un autre propre parfait. — Exemple : Le mari vend un de ses immeubles et se sert du prix pour en acheter un autre.

L'*emploi* est l'acquisition d'un propre parfait, avec les sommes appartenant en propre à un époux. — Exemple : Le mari recueille un legs mobilier que le testateur lui réserve propre; il se sert de la somme pour acheter un immeuble.

B. — **Remplois au profit du mari** (C. C. 1434.)

Ces remplois sont soumis à trois conditions; il faut :

1° Déclaration que l'acquisition est faite des deniers provenant de l'aliénation d'un propre du mari ;

2° Déclaration que l'acquisition a pour but de constituer un nouveau propre au mari ;

3° Insertion dans l'acte même d'acquisition de cette double déclaration, sinon le mari achèterait l'immeuble sans se l'attribuer, et plus tard, quand l'immeuble lui semblerait désirable, il le prendrait pour lui. — Il peut d'ailleurs arriver à ce résultat en supprimant l'acte d'acquisition, muet sur le remploi, et en dressant d'accord avec le vendeur, un nouvel acte d'acquisition, où il introduit la double déclaration. La loi eut évité cette fraude, en exigeant un acte authentique.

C. — **Emplois au profit du mari.**

Mêmes conditions que pour les remplois, seulement la première déclaration indique l'origine des deniers, et le motif pour lequel ils sont propres au mari.

§ 2. — Administration des biens propres de la femme

(C. C. 1428 à 1430. — 1435.)

La communauté ayant l'usufruit des biens de la femme, l'administration de ces biens est confiée au mari. Les pouvoirs de celui-ci diffèrent, suivant qu'il s'agit de propres *parfaits* ou *imparfaits* de la femme.

A. — **Administration des propres PARFAITS de la femme.**

a. — Droits du mari.

Les actes de *disposition* sont faits : soit par le mari, avec procuration de la femme ; soit par la femme, avec autorisation du mari ou de justice.

Les actes d'*administration* sont faits par le mari. Il a le droit de les faire seul.

b. — Devoirs du mari.

Le mari doit faire les actes d'administration. Toute négligence l'expose à payer une indemnité ; par exemple, s'il a omis de poursuivre un débiteur de la femme, d'interrompre une prescription, d'inscrire une hypothèque, de faire un acte conservatoire, d'entretenir les biens, etc.

c. — Distinction entre les actes de disposition et d'administration.

La distinction, nous le savons, est souvent difficile : étudions les actes prévus par le texte.

I. — EXERCICE DES ACTIONS DE LA FEMME.

Les actions *immobilières pétitoires*, celles qui ont pour objet la revendication d'un droit réel, sont exercées : soit par le mari, avec procuration de la femme; soit par la femme dûment autorisée.

Les actions *immobilières possessoires*, celles qui ont pour but la conservation ou la reprise de la *possession* (*complainte* et *réintégrande*), sont exercées par le mari. Elles sont accordées à la femme qui a possédé un immeuble pendant plus d'un an.

Les actions *mobilières* sont exercées par le mari. — Les actions mobilières sont toutes pétitoires ; car la possession annale d'un meuble ne donne aucun droit, n'engendre aucune action.

II. — ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES.

Les aliénations d'immeubles sont faites : soit par le mari, avec procuration de la femme; soit par la femme autorisée.

III. — ALIÉNATIONS DE MEUBLES.

L'article 1428 permet au mari (par *a contrario* des immeubles) l'aliénation de tout le mobilier.

La jurisprudence tend à restreindre ce pouvoir au droit d'aliéner les meubles dans les limites d'une sage administration.

La controverse s'élève surtout à propos des valeurs mobilières nominatives de la femme, que plusieurs assimilent aux immeubles.

IV. — BAUX DES BIENS DE LA FEMME. (C. C. 1429-1430.)

Les baux sont passés par le mari.

La femme a parfois le droit de les *réduire*, lors de la dissolution de communauté, selon les distinctions suivantes.

Le bail est-il de *plus de neuf ans*, la femme peut le partager en périodes de neuf années, à compter de l'ori-

gine du bail, et réduire la jouissance du locataire à la période dans laquelle on se trouve.

Le bail est-il de *neuf ans* ou de *moins de neuf ans*, le mari ne peut pas le renouveler avant un certain temps, à savoir : pour les baux à loyer (des maisons), deux ans avant l'expiration du premier bail ; pour les baux à ferme (des fonds de terre), trois ans avant l'expiration du premier bail.

La femme peut refuser de ratifier le renouvellement consenti avant ces époques, à moins que le nouveau bail n'ait déjà commencé à courir lors de la dissolution de communauté.

V. — REMPLOIS AU PROFIT DE LA FEMME. (C. C. 1435.)

Les remplois sont faits : soit par la femme dûment autorisée ; soit par le mari.

= *Remplois faits par la femme autorisée.*

Conditions de ces remplois. — Ils sont soumis aux trois conditions exigées pour les remplois au profit du mari.

Effets de ces remplois. — Ils constituent immédiatement et définitivement un propre parfait à la femme.

= *Remplois faits par le mari.*

Conditions de ces remplois. — Il faut :

D'abord, les conditions des remplois faits par la femme. Toutefois le texte n'exige pas l'insertion de la double déclaration dans l'acte même d'acquisition ;

Ensuite, l'*acceptation* du remploi par la femme. — Celle-ci peut accepter jusqu'à la dissolution de communauté ; elle perd donc le droit de prendre sa décision juste au moment où elle échappe à l'influence du mari. Ce dernier pourrait d'ailleurs mettre la femme en demeure d'accepter après un délai suffisant pour réfléchir. — L'acceptation de la femme est nécessaire, même en cas de remploi *obligatoire*, c'est-à-dire imposé au mari par une clause du contrat de mariage (?).

Quels sont les effets de l'acceptation de la femme ? — Deux opinions sont en présence :

La *première opinion* considère le mari offrant le remploi comme le *gérant d'affaires* de la femme. Cette opinion, qui tend à prévaloir, a les conséquences suivantes : 1° le mari ne peut pas révoquer l'offre de remploi ; 2° par son acceptation la femme est réputée avoir été propriétaire depuis le jour de l'acquisition par le mari ; 3° les droits consentis sur l'immeuble par le mari entre l'achat et l'acceptation sont anéantis ; 4° le fisc ne perçoit qu'un seul droit de mutation.

L'*autre opinion* prétend que le mari offre simplement à sa femme une *dation en paiement*. Cette opinion a des conséquences inverses de celles que nous venons d'énumérer.

VI. — Emplois au profit de la femme.

Mêmes conditions, mêmes effets que pour les remplois.

B. — **Administration des propres imparfaits de la femme**

Le mari exerce sur ces biens le quasi-usufruit qui appartient à la communauté. Il peut donc disposer valablement des sommes que la femme verse dans la communauté avec droit à récompense.

§ 3. — Administration des biens communs

(C. C. 1421 à 1423 — 1439.)

Cette administration est confiée au mari. C'est une *large* administration, permettant au mari de faire tout ce qui ne lui est pas interdit, et même des actes importants de disposition. Une tradition constante considère le mari, co-propriétaire de la communauté, comme seigneur et maître des biens qui la composent.

Etudions ses pouvoirs relativement aux actes prévus par les textes.

I. — Actes a titres onéreux (C. C. 1421.)

Il peut les faire tous sans le concours de la femme. Il a

donc le droit de vendre, d'échanger, d'affermer les biens communs, d'hypothèquer les immeubles, etc.

II. — Donations entre vifs. (C. C. 1422).

= *Donations* d'immeubles *communs.*

Au profit des enfants communs, le mari peut faire donation, à lui seul, des immeubles de communauté.

Au profit d'enfants de ses précédents mariages, ou au profit d'étrangers, il ne peut faire, à lui seul, aucune donation d'immeubles au détriment de la femme. — S'il en faisait une, la femme exigerait, à la dissolution de communauté, que l'immeuble donné fût compris dans le partage : tombe-t-il au lot du mari, le donataire le reprend; tombe-t-il au lot de la femme, celle-ci le garde et le donataire réclame au mari la valeur de l'immeuble.

= *Donations* de meubles *communs*

Le mari a le droit de donner les meubles de communauté, même à des étrangers, à deux conditions :

1° La donation ne doit pas comprendre une trop grosse partie de la communauté (le texte qualifie à tort les donations exagérées, de donations à titre universel; or toute donation mobilière est à titre particulier).

2° Le mari ne doit pas se réserver l'usufruit des biens donnés, sinon il ferait sans discrétion des libéralités, dont il ne sentirait aucun inconvénient.

III. — Constitutions de dot.

Le mari a le droit de constituer une dot en biens de communauté à l'enfant commun, et la femme acceptant plus tard la communauté est tenue de la moitié de la dot. — Mais le mari peut déclarer qu'il se charge de la dot pour plus de moitié ; la femme acceptante ne supporte alors que l'excédent de dot.

IV. — Legs. (C. C. 1423.)

Le mari peut léguer tout ou partie des biens communs.

Première Hypothèse. — Le mari a légué un objet de la communauté.

Si l'objet, lors du partage, tombe dans le lot des héritiers du mari, le légataire réclamera l'objet en nature.

Si l'objet, lors du partage, tombe au lot de la femme, le légataire réclamera aux héritiers du mari la valeur de l'objet légué.

Le legs particulier d'un bien de communauté est donc toujours valable ; même dans le second cas, où il constitue pourtant un legs de la chose d'autrui.

Deuxième Hypothèse. — Le mari à légué sa part dans la communauté.

Le legs est valable ; il comprendra : la moitié de la communauté, si la femme accepte ; toute la communauté, si la femme renonce.

Troisième Hypothèse. — Le mari a légué toute la communauté.

Si la femme renonce à la communauté, le legs sera valable pour le tout.

Si la femme accepte la communauté, le legs est certainement valable pour la moitié qui compose le lot du mari. — Quant à l'autre moitié, une opinion très suivie permet aux légataires d'en réclamer la valeur aux héritiers du mari. On argumente par analogie de la décision que donne le texte relativement au legs particulier.

CHAPITRE II

DISSOLUTION DE LA COMMUNAUTÉ LÉGALE

(C. C. 1441 à 1495.)

Nous avons a étudier les *causes* et les *conséquences* de la dissolution de communauté.

SECTION I

CAUSES DE DISSOLUTION DE COMMUNAUTÉ

(C. C. 1441 à 1452 — 311.)

La communauté se dissout :

1° Par la *mort* de l'un des époux ;

2° Par le *divorce* ;

3° Par la *séparation de biens*.

La mort civile, qui était une cause de dissolution de la communauté, a disparu en 1854.

§ 1. — Mort de l'un des époux. (C.C. 1442.)

A. — L'époux survivant doit faire dresser *inventaire* des biens de la communauté. L'obligation de faire inventaire est sanctionnée par une double pénalité :

1° Les héritiers de l'époux prédécédé peuvent établir la consistance des biens communs par toute sorte de preuves, y compris la preuve par témoins, et même par *commune renommée*. Dans ce dernier mode on demande aux témoins ce qu'ils ont entendu dire : preuve dangereuse pour ceux auxquels on l'oppose, le bruit public grossissant souvent les fortunes mobilières.

2° L'époux survivant, qui a des enfants mineurs, issus du mariage dissous, perd la *jouissance légale* des biens de ces enfants.

B. — Le *subrogé tuteur* des enfants doit contraindre l'époux survivant à faire l'inventaire, sinon il est solidairement responsable envers les enfants des condamnations prononcées à leur profit contre l'époux. Il conserve d'ailleurs son recours contre celui-ci.

§ 2. — Divorce. (C. C. 1452.)

Le droit aux *gains de survie* stipulé au profit de

l'époux qui a obtenu le divorce, n'est point ouvert par ce divorce. L'époux conserve seulement la faculté de l'exercer au prédécès de son conjoint.

§ 3. — Séparation de biens

La séparation de biens qui dissout la communauté, est toujours *judiciaire*. Elle s'oppose à la séparation *conventionnelle*, qui est stipulée dans le contrat de mariage. (Voir p. 62.)

La séparation de biens judiciaire est *principale* ou *accessoire*.

Principale, quand elle est l'objet unique de la demande.

Accessoire, quand elle est la conséquence de la séparation de corps.

PREMIÈRE ESPÈCE DE SÉPARATION DE BIENS JUDICIAIRE : SÉPARATION PRINCIPALE

(C. C. 1443 à 1451.)

A. — Qui peut demander la séparation principale.

La *femme* seule peut la demander.

Les créanciers de la femme ne peuvent pas la demander. — Ils auraient intérêt à l'obtenir ; car elle leur confèrerait un droit exclusif, et aux successions mobilières futures de la femme, et aux revenus de ses propres. — Ils ne peuvent la demander, parce qu'ils ne sauraient troubler la paix du ménage par une réclamation d'intérêt tout pécuniaire. — Ils ont seulement le droit, en cas de faillite ou de déconfiture du mari, d'exercer les droits de la femme, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances. (C.C. 1446.)

B. — Qui peut s'opposer à la séparation principale.

1° Le *mari*. — Il *doit* même s'y opposer. L'aveu qu'il ferait du désordre de ses affaires serait non avenu ; car les époux arriveraient par cet aveu à une séparation volon-

taire, que la loi interdit, de peur qu'elle ne soit convenue pour frustrer les créanciers du mari.

2° Les *créanciers du mari.* — Ils ont intérêt à l'empêcher; car elle leur enlève tout droit et sur les successions mobilières futures de la femme, et sur les revenus de ses propres. — Ils peuvent donc : soit intervenir dans l'instance; soit former tierce opposition, pendant un an, contre le jugement qui aurait prononcé la séparation (C. C. 1447. — Pr. C. 873.)

C. — **Motifs de la séparation de biens principale.**

Le péril de la dot de la femme, mise en danger par le désordre des affaires du mari, est la seule cause de séparation de biens.

Dot s'entend ici des biens dont la femme a conservé la nue propriété et qu'elle doit reprendre à la dissolution de communauté. Cette dot comprend : 1° l'apport présent, fait par la femme au moment du mariage; 2° l'apport futur, échu à la femme au cours du mariage. L'article 1443 n'applique le mot qu'à l'apport présent : c'est une inadvertance.

D. — **Procédure de la séparation principale.** (Pr. C. 865 et s.)

a. — Formalités antérieures au jugement.

1° *Autorisation* préalable d'introduire la demande, donnée à la femme par le président du tribunal.

2° *Publicité de la demande.* — Extrait de la demande est affiché : aux greffes des tribunaux civil et de commerce du domicile du mari ; aux chambres d'avoués et de notaires de l'arrondissement. — Le même extrait est inséré dans un journal d'annonces judiciaires. — Cette publicité est destinée à prévenir les personnes intéressées à intervenir.

3° *Délai d'un mois*, entre la publicité et le jugement.

b. — Formalités postérieures au jugement.

1° *Publicité du jugement.* — Lecture publique de la sentence à l'audience du tribunal de commerce (lors même

que le mari ne serait pas commerçant). — Extrait du jugement, affiché pendant un an, aux mêmes lieux que pour l'extrait de la demande. — Cette publicité est destinée : à prévenir les personnes intéressées à former tierce opposition au jugement ; à faire connaître la modification apportée par le jugement à la capacité de la femme.

2° *Exécution du jugement dans la quinzaine*, pour prouver que la demande était sérieuse. — Il suffit que la femme fasse dans la quinzaine la signification du jugement.

3° *Constatation par acte authentique* du paiement des reprises de la femme, pour prouver que la demande n'était pas faite dans le seul but de frustrer les créanciers du mari.

E. — **Effets du jugement de séparation principale.**

a. — De quel jour datent ces effets?

L'effet du jugement remonte au jour de la demande (C. C. 1445.)

On applique donc au jugement de séparation la règle de droit commun.

Ce jugement aurait dû y échapper ; car les deux motifs de rétroactivité des jugements font ici défaut. Les jugements rétroagissent : 1° parce que le demandeur ne doit pas souffrir de la résistance injuste du défendeur ; 2° parce que ces jugements sont *déclaratifs* et non attributifs de droits. — Or dans le jugement de séparation : 1° la résistance du mari défendeur n'est pas injuste, la loi lui interdisant la séparation volontaire ; 2° le jugement est *attributif* de droits nouveaux.

Ce jugement a été soumis néanmoins à la règle de droit commun, pour un motif spécial : s'il n'avait produit effet que du jour de la sentence, le mari aurait achevé la ruine de la femme pendant l'instance.

b. — Situation de la femme séparée de biens judiciairement.

1° Les *revenus* de la femme sont désormais à elle.

Elle contribue néanmoins aux charges communes, proportionnellement à ses facultés et à celles du mari. Le tribunal déterminera la proportion. (C. C. 1448.)

2° L'*administration* de sa fortune est désormais confiée à la femme. (C. C. 1449.) — Quelle est l'étendue de ses pouvoirs ?

S'agit-il d'*actes conservatoires :* interruptions de prescription, inscriptions d'hypothèques? — La femme les fait seule.

S'agit-il d'*actes de pure administration :* perception de capitaux, de revenus ; locations? — La femme les fait seule.

S'agit-il d'*aliénations de meubles?* — L'article 1449 permet à la femme de les faire sans restriction. — La jurisprudence tend à limiter cette faculté aux aliénations qui n'ont pas assez d'importance pour dépasser les bornes d'un acte d'administration.

S'agit-il d'*aliénations d'immeubles ?* — La femme doit être autorisée du mari ou de justice.

S'agit-il d'*hypothèques* à consentir ? — La femme doit être autorisée.

S'agit-il d'*ester en justice*, même relativement à un acte d'administration ? — La femme doit être autorisée.

S'agit-il de faire *remploi* ou *emploi* des capitaux de la femme ? — Celle-ci les fait seule.

Le mari est toutefois responsable du *défaut d'emploi*, dans les trois cas suivants : — 1° lorsqu'il a *autorisé* l'acte duquel proviennent les capitaux à utiliser ; par exemple, il a autorisé, soit l'aliénation d'un immeuble de la femme, soit l'acceptation par celle-ci d'une succession immobilière ; — 2° lorsqu'il a *concouru* à l'acte, bien qu'il eût d'abord refusé de l'autoriser (c'était inutile à dire, puisque le concours vaut autorisation) ; — 3° lorsqu'il a lui-même *touché* les capitaux. En résumé, le mari est responsable de l'emploi toutes les fois qu'il est présumé avoir pu profiter des fonds.

Le mari n'est jamais responsable de l'*utilité de l'emploi*. C'est à la femme de bien utiliser ses capitaux.

F. — **Rétablissement de communauté.** (C. C. 1451.)

La communauté dissoute peut être rétablie par le consentement des époux.

a. — Formes du rétablissement.

1° *Acte notarié*, en minute, sans présence du notaire en second ou des deux témoins, lors de la lecture de l'acte.

2° *Publicité* de la convention, dans les formes exigées pour le jugement de séparation.

b. — Clauses permises.

Le rétablissement du régime antérieur à la séparation est seul permis.

Les modifications qui y seraient apportées, rendraient nul, suivant l'opinion générale, le rétablissement de communauté. C'est l'effet ordinaire de l'insertion d'une condition illicite dans un contrat à titre onéreux.

Pour quelques auteurs, la communauté serait rétablie, et les modifications seraient non avenues.

c. — Effets du rétablissement.

A l'égard des *époux*, la communauté est réputée avoir toujours existé.

A l'égard des *tiers*, les actes faits par la femme, pendant la séparation de biens, et dans la limite de ses pouvoirs, sont maintenus.

SECONDE ESPÈCE DE SÉPARATION DE BIENS JUDICIAIRE : SÉPARATION ACCESSOIRE

a. — La séparation de biens est la conséquence forcée de la séparation de corps : l'éloignement du mari ne lui permet plus de conserver l'administration des biens de la femme ; et il ne peut plus être question de biens communs. (C. C. 311.)

b. — La séparation de biens accessoire présente les caractères suivants, qui la distinguent de la séparation principale :

1° Chaque époux peut l'obtenir indirectement, puisque chacun d'eux a droit de demander la séparation de corps;

2° Les motifs de cette séparation ne sont autres que les motifs de la séparation de corps. Peu importe le péril de la dot ;

3° Les effets du jugement qui la prononce ne datent que du jour de la sentence.

c. — Si la dot de la femme était en péril, en même temps que sa personne, elle ajouterait à sa demande en séparation de corps, une demande principale en séparation de biens. Quant à cette dernière, les effets du jugement remonteraient alors au jour de la demande.

SECTION II

CONSÉQUENCES DE LA DISSOLUTION DE COMMUNAUTÉ

(C. C. 1453 à 1495.)

La dissolution de communauté a pour conséquences :

1° L'option de la femme entre l'acceptation et la répudiation de communauté.

2° Le partage de communauté en cas d'acceptation de la femme.

3° Les effets spéciaux de la renonciation de la femme.

4° Les récompenses d'époux à époux.

§ 1 — Option de la femme entre l'acceptation et la renonciation

(C. C. 1453 et s.)

A. — **Nature de la faculté d'option.**

Cette faculté est essentielle : la femme ne saurait faire aucune convention qui la lui enlève. Cette faculté est en effet la principale sauvegarde de la femme contre la mauvaise administration du mari.

B. — **Acceptation de communauté.**

a. — Modes d'acceptation.

L'acceptation est *expresse* ou *tacite*.

L'acceptation *expresse* résulte de tout acte dans lequel la femme prend la qualité de commune.

L'acceptation *tacite* résulte :

1° De tout *acte de disposition* fait par la femme sur les biens de communauté.

2° Du *silence* gardé par la *veuve* pendant trente années depuis la dissolution. On présume que, ayant conservé les biens de communauté, et n'ayant pas demandé la liquidation, elle a voulu accepter.

3° Du *divertissement* ou du *recel* de biens de communauté par la femme, antérieurement à sa renonciation. (C.C.1460.) — La femme est en outre privée de sa part dans ces biens. (C. C. 1477.)

b. — Rescision de l'acceptation.

La *femme* obtient la rescision, pour cause de dol ou de violence, de la part du mari ou des héritiers du mari (C. C. 1455.)

Les *créanciers de la femme* obtiennent la rescision de son acceptation faite en *fraude* de leurs droits. C'est un nouveau cas d'application de l'action Paulienne. (C. C. 1167.)

C. — Renonciation à la communauté.

a. — Mode de renonciation.

La renonciation est *expresse* ou *tacite*.

La renonciation *expresse* résulte d'une *déclaration* faite au greffe du domicile du mari. Elle s'inscrit sur le registre des renonciations à succession. (C. C. 1457.)

La renonciation *tacite* résulte du *silence* gardé par la femme divorcée ou séparée pendant les délais légaux ou judiciaires qui lui sont accordés pour prendre parti. On présume que n'ayant pas réclamé sa part dans les biens de communauté, elle a voulu renoncer.

b. — Rescision de la renonciation.

La *femme* obtient la rescision pour cause de dol ou de violence, de la part du mari ou des héritiers du mari.

Les *créanciers de la femme* obtiennent la rescision de sa renonciation faite en *fraude* de leurs droits. (C. C. 1464.)

Ils acceptent alors la communauté jusqu'à concurrence du montant de leurs créances.

D. — **Délais accordés pour prendre parti.**

a. — Nature, durée des délais

1° *Délais légaux.* La femme a :

Trois mois pour faire inventaire, à compter de la dissolution de la communauté.

Quarante jours, pour délibérer, à compter : soit de l'expiration des trois mois précédents ; soit de la clôture de l'inventaire terminé avant les trois mois.

2° *Délais judiciaires.* La femme peut demander au tribunal une prolongation de délais.

b. — Condition de la femme pendant ces délais.

1° La femme peut opposer aux créanciers de la communauté une *exception dilatoire*, c'est-à-dire exiger que la poursuite soit renvoyée à l'expiration des délais. (Pr. C. 174.)

2° La femme *veuve* a toujours droit : de prendre sa nourriture et celle de sa maison sur les biens communs, avec discrétion toutefois ; d'être logée dans une maison de la communauté, ou aux frais de la masse commune. (C. C. 1465.)

E. — **Droits des héritiers de la femme.**

Ils ont, comme la femme, l'option entre l'acceptation et la répudiation de la communauté.

Distinguons deux hypothèses.

Première Hypothèse. — La communauté a été dissoute par la MORT DU MARI

La femme est morte ensuite avant d'avoir pris parti. Le droit s'était donc ouvert, indivisible, dans sa personne : elle le transmet, indivisible à ses héritiers. (C. C. 781.)

1° *Délais accordés aux héritiers.*

Ils ont trois mois et quarante jours pour accepter ou répudier la communauté. Le délai court du décès de la femme, lors même que celle-ci aurait fait l'inventaire de la com-

munauté avant de mourir. Car ils ne sauraient prendre parti sur la communauté, sans prendre par là même parti sur la succession dont elle fait partie.

2° *Partis que peuvent prendre les héritiers.*

S'ils sont plusieurs, ils doivent s'entendre pour prendre un même parti. Sinon ils seront acceptants (sous bénéfice d'émolument d'ailleurs). (C.C. 782.)

Seconde hypothèse. — *La communauté a été dissoute par la* MORT DE LA FEMME.

Le droit s'est donc ouvert, divisible, dans la personne des héritiers de la femme.

1° *Délais accordés aux héritiers.*

Ils ont trois mois et quarante jours pour prendre parti, à compter du décès de la femme.

2° *Partis que peuvent prendre les héritiers.*

S'ils sont plusieurs, l'un peut accepter, l'autre renoncer. L'acceptant, s'ils sont deux, partage une moitié de la communauté avec le mari. Le renonçant prend la moitié des avantages que la femme s'était réservés pour le cas où elle renoncerait. (C. C. 1475.)

§ 2. — Partage de la communauté en cas d'acceptation de la femme

La liquidation de communauté comprend :

Le partage de l'*actif*;
Le règlement du *passif*.

I. — PARTAGE DE L'ACTIF DE COMMUNAUTÉ

Le partage de l'actif suppose trois opérations :
1° Les *rapports* des époux ;
2° Les *reprises* des époux ;
3° Le *partage* de la masse commune.

Première opération du partage. — Rapports

Le *rapport* ou *récompenses d'époux à communauté* est

la remise à la masse de toutes les sommes dont chaque époux a tiré un profit personnel aux dépens de la communauté.

L'obligation au rapport dérive du principe suivant : Tout patrimoine enrichi aux dépens d'un autre doit récompense à celui-ci. (C. C. 1437).

Cette obligation est basée sur une double considération : 1° sans la récompense, les époux se feraient des donations indirectes et par la même irrévocables ; ce que la loi leur interdit ; 2° le patrimoine appauvri est présumé avoir voulu faire une simple avance au patrimoine enrichi.

a. — Cas de récompense d'époux à la communauté.

Donnons les principaux cas signalés par les textes.

1er *Cas.* — La communauté avait payé une somme à la décharge de l'un des époux.

Exemples. — Un immeuble ayant été cédé par un ascendant à l'un des conjoints, à charge de payer les dettes du donateur, c'est la communauté qui a fait le paiement. (C. C. 1406.) — La femme exerce le retrait de communauté (V. p. 15.) Elle doit à la communauté la somme déboursée par celle-ci pour acquérir la portion d'immeuble qui n'appartenait pas originairement à la femme. (C. C. 1408.)

2e *Cas.* — La communauté avait fait des avances qui ont profité à l'un des époux.

Exemples. — La communauté a payé les frais faits pour le recouvrement ou pour l'amélioration d'un propre. — Elle a fourni la somme nécessaire pour éteindre la servitude qui grevait un propre. (C. C. 1437.)

3e *Cas.* — La communauté avait payé les *amendes* dues par l'un des époux en vertu d'une condamnation pénale. (C. C. 1424.)

(?) Est-il dû récompense pour les *dommages-intérêts* payés par la communauté à la décharge de l'un des époux, condamné *civilement* à réparer le préjudice causé par lui ?

Pour les dommages-intérêts payés à la décharge de la *femme*, récompense est due.

Pour les dommages-intérêts payés à la décharge du *mari*, deux opinions sont en présence. — Les uns dispensent le mari de récompense, sous prétexte qu'il peut disposer des biens de la communauté sans devoir récompense, dès qu'il n'en profite pas. — Les autres obligent le mari à fournir récompense ; car il a profité du paiement fait par la communauté, puisqu'il ne pouvait s'en dispenser, et aurait dû par conséquent le prélever sur sa fortune personnelle. Il s'est enrichi *quatenus propria pecunia peperit*.

4e *Cas.* — La communauté avait payé des avances destinées aux *enfants du premier lit* de l'un des époux.

L'époux a ainsi épargné sa propre fortune.

5e *Cas.* — La communauté avait payé entièrement la dot que les époux (ou que l'un d'eux) avaient constituée personnellement à l'enfant commun. (C. C. 1438.)

6e *Cas.* — La communauté avait payé les *dettes* des successions ou des donations qui restaient propres à l'un des époux, à savoir :

Les dettes des successions immobilières échues à un époux. Récompense est due pour tout le capital de la dette (C. C. 1412.) ;

Les dettes des successions mixtes (en partie immobilières, en partie mobilières). Récompense est due pour une part de dette proportionnelle à la valeur de la partie immobilière. Supposons que cette partie était la moitié de la succession, l'époux doit récompense à la communauté de la moitié du capital de la dette. (C. C. 1414.)

b. — Intérêts des récompenses d'époux à communauté.

Les intérêts courent de plein droit, sans sommation ni demande, du jour de la dissolution de la communauté ; car celle-ci n'a plus de représentant qui puisse faire courir les intérêts. (C. C. 1473.)

c. — Mode de calcul des récompenses d'époux à communauté.

On ajoute fictivement le chiffre de la récompense aux biens existants lors de la dissolution de communauté.

Supposons que *chaque époux* soit débiteur envers la commmunauté. Deux modes de calcul sont possibles : Ajouter fictivement le chiffre de chaque récompense aux biens existants ; Compenser les deux récompenses entre elles.

Le mari peut exiger l'emploi du premier mode, le second pouvant lui causer une perte. Exemple :

Biens existants en communauté. = 10,000
Récompense due par le mari. = 10,000
Récompense due par la femme. = 10,000

En outre la femme a droit à une reprise de 30,000. (qu'elle reprend sur la masse commune, et en cas d'insuffisance, sur la fortune personnelle du mari).

Emploi du 1er mode de calcul. — La masse se compose de : 10,000 + 10,000 + 10,000 = 30,000. La femme reprend ces 30,000 ; le mari a ainsi fourni 10,000.

Emploi du 2e mode de calcul. — La masse se compose de 10,000, puisque la récompense due par le mari se compense avec la récompense due par la femme. Celle-ci reprend donc d'abord ces 10,000 ; puis elle réclame 20,000 au mari ; celui-ci se trouve avoir ainsi fourni 20,000.

Deuxième opération du partage. — Reprises

Les *reprises* sont la réclamation faite à la communauté des propres parfaits ou imparfaits de chaque époux.

a. — Reprise des propres PARFAITS.

a. — Cas de reprise des propres parfaits.

Citons la reprise : des immeubles non aliénés ; des immeubles acquis en remploi ou en emploi ; des meubles corporels non estimés (?) ; des valeurs mobilières nominatives.

b. — Règles de reprise des propres parfaits.

Ces règles sont identiques pour le mari et pour la femme.

1re *Règle.* — Les propres parfaits se reprennent *en nature.*

2e *Règle.* — Les propres parfaits se reprennent à titre de *propriétaire.* En conséquence, ils se reprennent *à l'exclusion* de tout créancier de la communauté.

3e *Règle.* — La *preuve* que le bien lui est propre incombe à l'époux qui le réclame. A défaut de cette preuve, le bien est réputé acquêt de communauté. (C. C. 1402.)

b. — Reprise des propres IMPARFAITS.

Les propres imparfaits sont les *créances* de l'époux contre la communauté. La reprise de ces propres porte le nom de : *récompenses de communauté à époux.*

a. — Cas de récompense de communauté à époux.

1er *Cas.* — La somme provenant de l'aliénation d'un propre est tombée dans la communauté. (C. C. 1433.)

Le montant de la récompense est égal au prix *réel* de vente, et non au prix simulé qui aurait pu être inséré dans l'acte de vente. L'époux créancier doit prouver la simulation. — Il ne peut prétendre que le prix réel était inférieur à la valeur véritable du bien aliéné. (C.C. 1436.)

2e *Cas.* — Des meubles fongibles, des meubles estimés étaient propres à l'un des époux. La communauté en est devenue propriétaire ; mais l'époux a droit à récompense. (Suivant les règles de l'usufruit.)

b. — Intérêts des récompenses de communauté à époux.

Les intérêts courent de plein droit, sans sommation ni demande, du jour de la dissolution de la communauté ; car celle-ci n'a plus de représentant contre qui l'époux créancier puisse faire courir les intérêts. (C. C. 1473.)

c. — Règles de reprise des propres imparfaits.

Donnons d'abord les règles *communes* aux deux époux.

1re *Règle.* — Les propres imparfaits se reprennent *en valeur.* Mais l'époux créancier ne fait pas vendre les biens

communs pour se payer, ainsi que ferait un créancier ordinaire. L'époux prend en paiement : d'abord du numéraire, s'il y en a ; puis des meubles, et enfin des immeubles. On évite ainsi les frais et les lenteurs d'une vente aux enchères.

2e *Règle.* — Les propres imparfaits se reprennent à titre de *créancier*. En conséquence, l'époux concourt avec les autres créanciers de la communauté.

3e *Règle.* — La *preuve* de sa créance incombe à l'époux qui se prétend créancier.

Donnons ensuite les règles *spéciales* à la femme :

1° La femme elle-même reprend ses propres imparfaits à titre de *créancière*. Ainsi l'a décidé en 1858 un arrêt de la Cour de cassation, rectifiant un arrêt antérieur, suivant lequel la femme aurait repris ses propres imparfaits à titre de *propriétaire*, et à l'exclusion des créanciers de la communauté et du mari ;

2° La femme exerce ses reprises *avant* celles du mari. Il peut en résulter un inconvénient pour elle ; en effet, elle prendra en paiement l'argent et les meubles de communauté, et laissera les immeubles pour les reprises du mari. Aussi bien des auteurs lui permettent-ils de renoncer à son droit de priorité ;

3° La femme, en cas d'insuffisance de la communauté, exerce ses reprises sur les biens personnels du mari. Nous retrouverons ce droit aux récompenses d'époux à époux ;

4° La femme privée de *preuve* par la négligence du mari, qui n'a pas fait inventaire de ses propres imparfaits, peut prouver la consistance de son mobilier *par témoins*, et même par *commune renommée :* le juge demande aux témoins les bruits qui couraient sur l'importance de la fortune mobilière : mode de preuve dangereux pour le mari, la voix publique grossissant souvent ce genre de fortune. (C. C. 1415.)

Troisième opération du partage

Partage de la masse commune

La masse est ce qui reste après les rapports et les reprises.

La masse se partage par moitié entre les époux ou leurs héritiers.

Au surplus, le partage de la communauté est soumis aux règles établies pour le partage des successions. (V. t. II, p. 47.)

II. — RÈGLEMENT DU PASSIF DE COMMUNAUTÉ

(C. C. 1482 à 1491.)

a. — Sont compris dans le passif de communauté : les frais de scellés, inventaire, vente de meubles, licitation, liquidation. (C. C. 1482.)

N'est pas compris dans le passif de communauté : le deuil de la femme ; il est dû par la succession du mari ; il est fourni selon la fortune de celui-ci. (C. C. 1481.)

b. — Le règlement du passif de communauté soulève deux questions : celle du *droit de poursuite;* celle de la *contribution aux dettes.*

Première Question. — Droit de poursuite des créanciers

A qui le créancier peut-il demander le paiement de la dette et dans quelle limite ?

Première Règle. — Le créancier poursuit-il l'un des époux comme *débiteur*, c'est-à-dire comme ayant contracté personnellement ; le créancier lui réclame *toute* la dette.

Deuxième Règle. — Le créancier poursuit-il l'un des époux comme *époux commun*, c'est-à-dire comme détenteur de moitié de la communauté ; le créancier lui réclame *la moitié* de la dette.

Troisième Règle. — La femme poursuivie comme femme *commune* peut opposer au créancier le *bénéfice d'émolument ;* c'est-à-dire ne lui payer la moitié de dette mise à sa charge, que dans la limite des biens recueillis par elle dans la communauté.

L'exercice de ce bénéfice est soumis à la seule condition d'un inventaire fidèle des biens de communauté, constatant l'émolument de la femme. (C. C. 1483.)

L'exercice de ce bénéfice n'est pas soumis à la condition d'une déclaration au greffe, comme celui de l'héritier. (V. t, II, p. 41.)

Application des règles précédentes

1er *Exemple.* — Le mari avait contracté une dette, qui était tombée en communauté.

Le mari débiteur sera poursuivi pour le tout. — La femme commune sera poursuivie pour moitié ; elle pourra opposer au créancier le bénéfice d'émolument.

2e *Exemple.* — La femme autorisée du mari avait contracté une, dette qui était tombée dans la communauté.

La femme débitrice sera poursuivie pour le tout ; elle ne pourra pas opposer au créancier le bénéfice d'émolument. — Le mari à titre d'époux commun en biens sera poursuivi pour moitié (C. C. 1485); malgré ce texte formel, beaucoup d'auteurs admettent que le mari est tenu pour le tout, même après la dissolution de communauté.

3e *Exemple.* — La femme autorisée de justice avait contracté une dette, qui n'était pas tombée en communauté (sauf en quelques cas exceptionnels).

La femme débitrice sera poursuivie pour le tout ; elle ne pourra opposer au créancier le bénéfice d'émolument. — Le mari ne sera pas tenu de la dette.

4e *Exemple.* — Le mari et la femme s'étaient obligés *conjointement.*

Chacun d'eux est tenu pour la moitié. La femme ne peut pas user du bénéfice d'émolument.

5e *Exemple.* — Le mari et la femme s'étaient obligés *solidairement.*

Chacun d'eux est tenu pour le tout. La femme ne peut pas user du bénéfice d'émolument.

6e *Exemple.* — Une dette hypothécaire était tombée dans la communauté. L'immeuble hypothéqué a été mis dans le lot de l'un des époux.

L'époux détenteur de l'immeuble est tenu pour le tout. Si c'est la femme, elle n'a pas le bénéfice d'émolument.

Seconde Question.— Contribution aux dettes entre époux

Dans quelle mesure chaque époux supporte-t-il définitivement la dette ? En d'autres termes, quand et dans quelle limite celui qui a payé au créancier plus qu'il ne doit supporter, a-t-il recours contre son conjoint ?

Première Règle. — Celui qui a *profité* de la dette la supporte définitivement.

Seconde Règle. — La femme qui est poursuivie par le mari, en remboursement de moitié d'une dette qui a profité à la communauté, peut lui opposer son *bénéfice d'émolument.*

Application des règles précédentes

1er *Exemple.* — La dette avait été contractée pour la réparation d'un bien propre au mari.

Le mari doit supporter toute la dette.

L'a-t-il payée, tout est réglé. La femme en a-t-elle payé une partie, elle réclame remboursement au mari.

2e *Exemple.* — La dette avait été contractée pour la réparation d'un bien propre à la femme.

La femme doit supporter toute la dette.

L'a-t-elle payée, tout est réglé. Le mari en a-t-il payé une partie, il réclame remboursement à la femme ; celle-ci ne peut pas lui opposer le bénéfice d'émolument.

3e *Exemple.* — La dette avait été contractée pour la réparation d'un bien de communauté.

La communauté doit supporter la dette ; c'est-à-dire : le mari doit en supporter une moitié ; la femme doit supporter l'autre moitié ; dans le règlement de compte, celle-ci pourra opposer au mari son bénéfice d'émolument.

4e *Exemple.* — Le mari et la femme se sont obligés *ensemble*, soit conjointement, soit solidairement :

Chacun supporte la dette dans la limite de l'intérêt qu'il y avait. Quant à la *preuve* de cette part d'intérêt, voici la théorie légale :

Dans le règlement de compte entre époux, la dette est *présumée* avoir profité au mari, et la femme est présumée avoir été *caution* du mari, sauf preuve contraire de la part de celui-ci. En effet, c'est ordinairement pour fortifier son propre crédit que le mari réclame l'intervention de la femme. (C. C. 1431.)

Dans certains cas, au contraire, la dette est *présumée* avoir profité à la femme, et le mari est présumé avoir été *caution* de la femme, sauf preuve contraire de la part de celle-ci. Par exemple : lorsque le mari garantit la vente que fait la femme de l'un de ses propres ; lorsqu'il répond des dettes d'une succession immobilière échue à la femme. Dans ces cas, l'affaire est évidemment faite dans l'intérêt de la femme. (C. C. 1432.)

§ 3. — Effets de la renonciation de la femme

(C. C. 1492 à 1495.)

A. — **Droits de la femme renonçante.**

La femme renonçante abandonne l'actif de la communauté au mari. Elle a seulement les droits suivants :

1° *Reprises* de la femme renonçante. — Elle reprend ses propres parfaits et imparfaits suivant les règles établies ci-dessus pour la femme acceptante.

2° *Droit* de la femme renonçante de prendre sa *garde-robe* actuelle et les objets à son usage personnel

3° *Droit* à la *nourriture* et au *logement* aux frais de la

communauté, pendant le délai pour faire inventaire et délibérer. (C. C. 1465.)

4° Droit à son deuil aux frais de la succession du mari. (C. C. 1481.)

B. — **Obligations de la femme renonçante.**

a. — Droit de poursuite.

La femme renonçante demeure tenue vis-à-vis des créanciers, des dettes qu'elle a contractées personnellement.

La femme renonçante n'est pas tenue vis-à-vis des créanciers des dettes contractées par le mari.

En un mot, elle peut être poursuivie comme *débitrice*, et non comme femme *commune*.

b. — Contribution aux dettes.

La femme renonçante supporte définitivement les dettes qui lui ont profité.

La femme renonçante ne supporte aucune portion des dettes qui ont profité à la communauté.

§ 4. — Récompenses d'époux à époux

Les *récompenses d'époux à époux* sont rares : tout l'argent tombant dans la caisse commune, c'est ordinairement à la communauté ou par la communauté que la récompense est due.

A. — **Cas de récompense d'époux à époux.**

1er *Cas.* — Le mari doit indemnité à la femme pour *fautes* commises en administrant les biens de celle-ci.

2e *Cas.* — L'un des époux doit indemnité à l'autre pour *dommages* causés à un propre de celui-ci

3e *Cas.* — Les époux avaient doté *conjointement* un enfant commun. La constitution de dot engendre en ce cas une obligation personnelle à la charge de chaque époux, tenu de la moitié de la dot. Si la dot est ensuite payée avec les biens propres de l'un des époux, l'autre lui doit récompense de moitié. (C. C. 1438.)

4e Cas. — L'un des époux a payé au delà de sa part dans une dette qui avait profité à la communauté ou à l'autre époux. Il a, nous le savons, un recours contre son conjoint (V. p. 45).

B. — **Mode d'exercice des récompenses d'époux à époux.**

Première Règle. — L'époux créancier exerce ses récompenses sur la fortune personnelle de l'époux débiteur, y compris la part que celui-ci a pu recueillir dans les biens communs. (C. C. 1478.)

Deuxième Règle. — L'époux créancier fait vendre les biens de l'époux débiteur, suivant la règle de droit commun, et se paie sur le prix de vente.

Troisième Règle. — Les intérêts des récompenses d'époux à époux courent du jour de la demande en justice, suivant la règle de droit commun. (C. C. 1479.)

Quatrième Règle. — La femme exerçant ses récompenses contre son mari, sa créance est garantie par une hypothèque légale sur les biens de celui-ci. (C. C. 2121.)

CHAPITRE III

COMMUNAUTÉ CONVENTIONNELLE

(C. C. 1497 à 1528.)

La *communauté conventionnelle* est la communauté légale modifiée par les conventions des parties.

Toutes conventions, avons-nous dit, peuvent prendre place dans le contrat de mariage, sauf prohibition spéciale. (C. C. 1387, 1497.)

Il semble donc inutile que le législateur s'occupe de régler la communauté conventionnelle. Pourtant le Code contient une suite d'articles prévoyant et réglant les modifications les plus usuelles, au nombre de huit.

SECTION I

COMMUNAUTÉ D'ACQUÊTS

La *communauté d'acquêts* est la communauté légale, réduite aux seuls acquêts faits en commun.

Pendant le mariage, ou jusqu'à la séparation de biens, cette clause ne produit aucun effet. Les rapports des époux, soit entre eux, soit avec les tiers, sont les mêmes que sous le régime de communauté légale.

A la dissolution de la communauté, l'actif et le passif de chaque époux et de la communauté se trouvent modifiés par la clause de communauté d'acquêts.

A. — **Modifications de l'actif.**

a. — Les reprises de chaque époux comprennent :

1° Leurs *immeubles* propres, qui sont les mêmes qu'en communauté légale ;

2° Tous leurs *meubles :* soit *présents*, c'est-à-dire apportés lors du mariage ; soit *futurs*, c'est-à-dire apportés au cours du mariage.

La reprise *se justifie* comme il suit. — Pour les meubles du mari, par les modes de preuve de droit commun, titres, inventaires, etc. — Pour les meubles de la femme : par les modes de droit commun, lorsqu'elle réclame des meubles présents ; par ces mêmes modes, et au besoin par *commune renommée*, lorsqu'elle réclame des meubles futurs. (C. C. 1504.)

b. — L'actif de la communauté d'acquêts se trouve donc restreint. — Il comprend seulement :

1° Les *économies* faites sur les revenus des biens des époux, ou sur les produits de leur industrie ;

2° Les immeubles ou les meubles *acquis* avec ces économies ;

3° Les biens donnés aux époux à condition qu'ils tomberont en communauté.

B. **Modifications du passif.**

a. — Chaque époux supporte définitivement :

1° Ses *dettes présentes*, celles qu'il avait au moment du mariage ;

2° Ses *dettes futures*, celles qui dépendent des successions ou donations à lui échues pendant le mariage.

b. — Le passif de la communauté d'acquêts se trouve donc restreint. — Il comprend seulement :

1° Les dépenses de ménage ;

2° Les dépenses usufruitières faites sur les propres des époux ;

3° Les intérêts des dettes propres aux époux ;

4° Les dettes relatives au fonds commun et aux acquêts de communauté.

En résumé, la communauté réduite aux acquêts est une clause *restrictive* tant de l'actif que du passif.

SECTION II

CLAUSES EXCLUANT DE LA COMMUNAUTÉ TOUT OU PARTIE DU MOBILIER

(C. C. 1500 à 1504.)

L'exclusion de mobilier porte en général, les noms d'immobilisation, de stipulation de propres. Elle comprend : 1° la *réalisation* 2° la *clause d'apport*.

A. — **Réalisation.**

On donne ce nom à la clause qui exclut de la communauté tout ou partie des meubles des époux, *sans indication de somme*.

a. — Formes de la réalisation.

La réalisation est *expresse* ou *tacite*.

Formule de la réalisation *expresse*. — L'un des époux a dit : « Je me réserve en propre le quart de mes meubles. »

Formule de la réalisation *tacite*. — L'un des époux a dit : « Je mets en communauté les trois quarts de mes meubles. » D'où la conclusion tacite : « Je me réserve l'autre quart. »

b. — Effets de la réalisation expresse ou tacite.

Ces effets ne se produisent qu'à la dissolution de la communauté.

1° Chaque époux reprend les meubles qu'il s'est réservés propres : les meubles propres parfaits, en nature ; les meubles propres imparfaits, en équivalent.

2° Le mari prouve ses apports suivant les modes de droit commun. — La femme prouve ses apports : pour les meubles presents, par les modes de droit commun ; pour les meubles futurs, par commune renommée, au besoin.

(?) La réalisation de tout ou partie du mobilier entraîne-t-elle une exclusion de dettes correspondante.

Oui, dans un premier système, suivant le principe : où va l'actif mobilier, va le passif mobilier.

Non, dans un autre système : car l'époux n'a modifié la communauté legale que relativement à l'actif.

B. — **Clause d'apport.**

a. — Forme de la clause d'apport.

On donne ce nom à la clause par laquelle un époux déclare apporter à la communaute, son mobilier *jusqu'à concurrence d'une certaine somme* ou d'une valeur déterminée.

Il en résulte une exclusion tacite de l'excédent. La clause d'apport est donc une réalisation tacite d'une nature spéciale.

b. — Effets de la clause d'apport.

Ces effets ne se produisent qu'à la dissolution de communauté.

1° L'époux que concerne la clause d'apport est créancier de l'excédent de *valeur* de ses meubles au-dessus de la somme indiquée. (C. C. 1503.)

2° L'époux que concerne la clause d'apport est débiteur de la différence de valeur de ses meubles au-dessous da la somme indiquée. (C. C. 1501.)

3° Le mari prouve ses apports : pour les meubles présents, par les modes de droit commun ; et même par

la simple déclaration, insérée au contrat sans contradiction de la femme, que son mobilier est de telle valeur. — La femme prouve ses apports : pour les meubles présents, par les modes de droit commun, et en particulier par la quittance du mari ; pour les meubles futurs, par commune renommée, au besoin.

En résumé, l'exclusion de mobilier est une clause *restrictive* de l'actif.

SECTION III

AMEUBLISSEMENT

(C. C. 1505 à 1509.)

L'*ameublissement* est la clause par laquelle un époux met en communauté tout ou partie de ses *immeubles*.

L'ameublissement est *déterminé* ou *indéterminé*.

A. — **Ameublissement déterminé.**

a. — Forme de l'ameublissement déterminé.

C'est celui par lequel un époux met en communauté un ou plusieurs immeubles, *sans indication de somme*.

Il est *général*, quand il porte sur une universalité. Exemples : « J'ameublis mes immeubles présents. » — « J'ameublis la moitié de mes immeubles futurs. »

Il est *particulier*, quand il porte sur un ou plusieurs immeubles désignés.

b. — Effets de l'ameublissement déterminé.

1° Pendant la communauté, l'immeuble ameubli fait partie des acquêts de communauté. Le mari a donc droit d'en disposer comme des autres immeubles communs.

2° A la dissolution de communauté, l'immeuble ameubli est compris dans le partage des biens communs. — Toutefois l'époux qui l'a ameubli peut le prélever en nature, sauf à tenir compte à la masse de sa valeur actuelle.

B. — **Ameublissement indéterminé.**

a. — **Forme de l'ameublissement indéterminé.**

C'est celui par lequel un époux met en communauté un ou plusieurs immeubles, *jusqu'à concurrence d'une certaine somme.*

Il se subdivise aussi en ameublissement *général* et ameublissement *particulier.*

b. — **Effets de l'ameublissement indéterminé.**

1° Pendant la communauté :

L'immeuble reste propre à l'époux qui l'a ameubli. — Un autre effet est spécial à l'immeuble ameubli par la femme : le mari a le droit de l'hypothéquer jusqu'à concurrence de la somme pour laquelle il a été ameubli.

2° A la dissolution de communauté :

L'immeuble n'est pas compris dans le partage des biens communs.

L'époux qui l'a ameubli est débiteur envers la communauté de la somme indiquée dans l'ameublissement. Mais il peut se libérer de sa dette en donnant l'immeuble en paiement. En conséquence : — L'immeuble vaut-il *plus* que la somme, l'époux a le choix ou de l'abandonner à la communauté en prélevant l'excédent, ou de reprendre l'immeuble, en versant la somme à la communauté. — L'immeuble vaut-il *moins* que la somme, l'époux a droit de l'abandonner à la communauté en paiement de sa dette. C'est pourquoi l'on dit que l'immeuble est aux risques et périls de la communauté.

En résumé, l'ameublissement est une clause *extensive* de l'actif.

SECTION IV

CLAUSES EXCLUANT DE LA COMMUNAUTÉ LES DETTES PERSONNELLES DES ÉPOUX

(C. C. 1510 à 1513.)

L'exclusion de dettes revêt trois formes : 1° la *sépara-*

tion de dettes; 2° la clause d'*apport franc et quitte*; 3° la clause *d'époux franc et quitte.*

A. — **Séparation de dettes.** (C. C. 1510, 1512.)

C'est la clause par laquelle un époux convient qu'il paiera et supportera ses dettes personnelles. Elle s'applique à tout ou partie des dettes présentes ou futures.

a. — **Effets de la séparation de dettes** A L'ÉGARD DES CRÉANCIERS.

1° Les créanciers de l'époux séparé de dettes ne peuvent poursuivre le paiement du capital de leur créance sur les biens communs; ils ne saisissent que les propres de l'époux et les biens tombés de son chef dans la communauté. Mais il faut qu'il y ait eu inventaire des biens de l'époux; sinon, le mobilier apporté par lui étant confondu avec les autres meubles communs; les créanciers saisiraient le tout, sans qu'on pût leur opposer la séparation de dettes.

(?) Ce premier effet, incontesté à l'égard des créanciers de la femme, se produit-il à l'égard des créanciers du mari?

Non, suivant une opinion : le mari, pouvant dissiper les biens communs, a le droit de les employer à désintéresser ses créanciers.

Oui, suivant une autre opinion; le mari peut s'armer de la clause qui le déclare séparé de dettes pour empêcher les créanciers de saisir les biens de la communauté; s'il ne l'invoque pas, la femme dont les meubles seraient employés à payer les dettes du mari, pourrait demander la séparation de biens. — Ce système a pour lui le texte et l'équité.

2° Les créanciers de l'époux séparé peuvent poursuivre le paiement des intérêts de leur créance sur les biens communs : mais seulement des intérêts échus depuis le mariage.

b. — **Effets de la séparation de dettes** ENTRE ÉPOUX

1° L'époux séparé de dettes doit récompense à la communauté ou à l'autre époux de ce que l'une ou l'autre aurait payé de ses dettes personnelles.

2° L'époux séparé de dettes ne doit pas récompense à la communauté des intérêts de ses dettes personnelles.

B. — **Clause d'apport franc et quitte.** (C. C. 1511.)

Lorsqu'un époux déclare apporter à la communauté une somme certaine ou un corps certain, cette déclaration emporte tacitement séparation des dettes de cet époux.

Cette séparation de dettes *tacite* produit les mêmes effets que la séparation de dettes expresse.

C. — **Clause d'époux franc et quitte.** (C. C. 1513.)

C'est la déclaration faite par un époux ou par un tiers, que l'époux est franc et quitte de dettes au moment du mariage.

Effets de la clause d'époux franc et quitte.

Pendant la communauté :

1° La clause ne produit aucun effet à l'égard des créanciers ;

2° Si le mari est obligé de payer des dettes pour la femme déclarée franche de dettes par son ascendant ou par son tuteur, et que les biens de la femme ne soient pas suffisants, le mari a un recours en garantie contre le déclarant.

A la dissolution de communauté :

1° L'époux déclaré franc de dettes doit récompense à la communaute ou à l'autre époux de ce que l'une ou l'autre aurait payé de ses dettes personnelles ;

2° L'époux déclaré franc de dettes doit récompense même des intérêts de dettes avancés par la communauté : la déclaration faisant présumer qu'il ne se révèlerait aucune dette ;

3° L'époux qui demande une indemnité a une action en garantie subsidiaire contre l'ascendant ou le tuteur qui avait déclaré l'autre conjoint franc de dettes. Le déclarant a un recours contre le conjoint, qui est le véritable débiteur,

En résumé, l'exclusion de dettes est une clause *restrictive* du passif.

SECTION V

FACULTÉ RÉSERVÉE A LA FEMME DE REPRENDRE SON APPORT FRANC ET QUITTE

(C. C. 1514.)

La femme peut stipuler qu'en cas de renonciation à la communauté, elle reprendra néanmoins tout ou partie de ses apports mobiliers.

A. — **Interprétation de la clause.**

Cette clause, très favorable à la femme, doit être entendue *restrictivement :*

Soit quant aux *biens ;* elle s'applique seulement à ceux dont la reprise a été formellement prévue. — Exemples : la reprise stipulée du mobilier apporté par la femme ne s'entend que du mobilier présent.

Soit quand aux *personnes ;* elle s'applique seulement à celles qui ont été formellement indiquées. — Exemples : la faculté accordée à la femme ne s'étend point aux enfants ; la faculté accordée aux enfants ne s'étend pas aux héritiers ascendants ou collatéraux.

B. — **Effets de la clause.**

1° La femme prélève les apports dont elle a stipulé la reprise.

2° La femme demeure tenue vis-à-vis des créanciers des dettes qu'elle a contractées elle-même.

3° La femme demeure tenue vis-à-vis du mari des dettes de communauté dont elle a tiré un profit personnel.

SECTION VI

PRÉCIPUT CONVENTIONNEL

(C. C. 1515 à 1519.)

Le *préciput* est la clause qui permet à l'un des époux de prélever une somme ou des objets sur la communauté, lors du partage.

A. — **Caractères du préciput.**

1° Le préciput est aujourd'hui toujours *conventionnel.* Le préciput était aussi autrefois *légal.* Certaines coutumes l'attribuaient de droit à la femme.

2° Le préciput est une clause *conditionnelle;* il est généralement stipulé pour le cas de *survie* de l'époux préciputaire; mais il pourrait être stipulé pour le cas de toute autre cause de dissolution, par exemple, en cas de divorce.

3° Le préciput est une *convention matrimoniale*, et non une donation, quoique la rédaction équivoque de l'article 1516 puisse en faire douter. — En conséquence, la réduction ne peut en être demandée que par les enfants du premier lit de l'époux préciputaire.

4° Le préciput ne se prend que sur l'actif de communauté, et seulement sur l'actif net.

(?) Le Code qualifie de préciput la faculté accordée à la femme par le contrat de prendre une somme sur les *biens du mari*, soit en cas d'acceptation, soit en cas de répudiation de la communauté. Mais c'est là une créance de la femme contre le mari, et non un véritable préciput.

B. — **Conséquences de la clause de préciput, en cas de divorce ou de séparation de corps.** (C. C. 1518)

1° Le préciput est supprimé, s'il a été stipulé en faveur de l'époux contre lequel a été prononcé le divorce ou la séparation de corps.

2° Le préciput est maintenu, s'il a été stipulé en faveur de l'époux qui a obtenu le divorce ou la séparation de corps. Celui-ci conserve son droit conditionnel, pour le cas où il survivrait à son conjoint.

(?) La délivrance des biens qui constituent le préciput se fait-elle immédiatement ?

Quand le préciput est stipulé en faveur du *mari*, il conserve provisoirement les biens. — Le mari survit il, il les garde ; le mari prédecède-t-il, ses héritiers en rendent compte à la femme.

Quand le préciput est stipulé en faveur de la *femme*, il faut savoir si elle accepte ou si elle répudie la communauté. — Accepte-t-elle : la moitié du préciput lui est délivrée immédiatement ; si elle survit au mari, l'autre moitié lui est délivrée à la mort de celui-ci. — Répudie-t-elle : le préciput n'existe plus pour elle.

C. — **Conséquences de la faculté accordée à la femme de prendre une somme sur les biens du mari, même en cas de renonciation.**

1° La femme conserve cette faculté alors même que le divorce (ou la séparation) a été prononcé contre elle. (?)

2° Le mari conserve les biens qui composent le prétendu préciput jusqu'à son prédécès, époque à laquelle ses héritiers les remettent à la femme survivante. — Si la femme prédécède, le préciput est éteint.

3° Le mari donne caution à la femme des biens préciputaires qu'il conserve. (C. C. 1518.)

SECTION VII

ASSIGNATION DE PARTS INÉGALES DANS LA COMMUNAUTÉ

(C. C. 1520 à 1525.)

Cette assignation se présente sous trois formes principales.

A. — **Clause expresse de parts inégales.**

Formes de cette clause. — Elle peut revêtir les formes les plus variées; par exemple, un lot moindre ou plus fort sera attribué : ou à tel époux, ou à l'époux survivant, ou à tel époux survivant, etc.

Conditions de validité de cette clause. — L'attribution de parts inégales dans l'actif entraîne, de plein droit, attribution de parts semblables dans le passif. Si les époux dérogeaient à cette corrélation nécessaire, la clause serait nulle pour le tout, et le partage se ferait par moitié, suivant la règle de droit commun.

B. — **Forfait de communauté.**

Formes de cette clause. — Il est stipulé que l'un des époux (ou ses héritiers) ne prendra qu'une *somme fixe* pour tout droit de communauté.

Effets de cette clause.

Première Hypothèse. — Il est dit que la *femme ou ses héritiers* auront droit à une somme fixe.

Le mari (ou son héritier) est obligé de payer cette somme à la femme, quel que soit l'état de la communauté.

La femme n'est pas tenue des dettes de la communauté.

Deuxième Hypothèse. — Il est dit que le *mari ou ses héritiers* auront droit à une somme fixe.

La femme a le choix entre deux partis ; elle peut :

Ou bien accepter la communauté ; en ce cas, elle paie la somme au mari, prend la communauté, et en supporte toutes les dettes (?). Même au delà de son émolument.

Ou bien renoncer à la communauté ; en ce cas, elle ne paie point la somme au mari ; elle lui abandonne toute la communauté ; elle n'est pas tenue des dettes de la communauté.

Troisième Hypothèse. — Il est dit que les *héritiers* de l'un des époux auront droit à une somme fixe.

La clause ne s'applique pas à l'époux lui-même ; s'il survit, le partage se fera par moitié.

C. — **Attribution de toute la communauté** : soit au survivant ; soit à l'un des époux, s'il survit.

Nature de cette clause.

Elle n'est pas exclusive de communauté ; même dans le cas où la communauté est attribuée à *tel* époux survivant, puisqu'on ignore s'il survivra. — Mais la clause qui attribuerait toute la communauté au mari, survivant ou non, serait exclusive de communauté.

Elle n'est qu'une convention matrimoniale, et non une donation.

Effets de cette clause.

Première Hypothèse. — Il est dit que le *mari survivant* aura toute la communauté.

Le mari survivant prend tout l'actif et supporte tout le passif.

Seconde Hypothèse. — Il est dit que la *femme survivante* aura toute la communauté.

La femme a le choix entre deux partis ; elle peut :

Ou bien accepter ; en ce cas, elle prend toute la communauté, et supporte toutes les dettes.

Ou bien renoncer ; en ce cas, elle ne prend part ni à l'actif ni au passif de communauté.

SECTION VIII

COMMUNAUTÉ A TITRE UNIVERSEL

(C. C. 1526.)

Cette communauté, interdite dans les sociétés ordinaires, à cause de l'incertitude sur les biens mis en commun, est permise entre époux.

Remarque générale. — La communauté conventionnelle reste soumise aux règles de la communauté légale, pour tous les cas où il n'y a pas été dérogé. (C. C. 1528.)

Deuxième Régime matrimonial

RÉGIME SANS COMMUNAUTÉ

(C. C. 1530 à 1535.)

Le régime sans communauté ne résulte que d'une déclaration expresse.

A. — **Caractère distinctif du régime sans communauté.**

Ce régime se distingue des autres par l'abandon des revenus de la femme au mari, qui n'en doit aucun compte à celle-ci.

La femme se réserve parfois le droit de toucher elle-même une partie de ses revenus, pour son entretien personnel.

B. — **Effets du régime sans communauté.**

a. — **Tant que dure le régime,** les époux sont dans la même situation que s'ils étaient mariés sous le régime de communauté. En conséquence :

1° Le mari a l'*usufruit des biens de la femme*, et même des produits de l'industrie de celle-ci. — Si la femme fait une œuvre d'art, un livre et le vend, le mari acquiert-il la pleine propriété du prix de vente, ou seulement les intérêts de ce prix (?)

2° Le mari a l'*administration des biens de la femme*. Il a les mêmes droits et les mêmes devoirs que sous le régime de communauté.

3° La femme peut *aliéner ses immeubles* (avec autorisation). (C. C. 1535.) — Le texte prend soin de le dire, de peur qu'on ne veuille appliquer au régime sans communauté la règle du régime dotal, qui déclare les immeubles inaliénables.

b. — **A la dissolution du régime,** la femme reprend tous ses apports présents et futurs, immobiliers et mobiliers.

C. — **Par quelles règles compléter ce régime (?)**

Premier Système. — Par les règles du régime dotal. Car, dit-on, le régime sans communauté était pour les pays de droit coutumier l'équivalent du régime dotal.

Second Système. — Par les règles de la communauté. Car, dit-on, la communauté est le régime de droit commun.

Troisième Régime matrimonial

SÉPARATION DE BIENS

(C. C. 1536 à 1539.)

Le régime de séparation de biens ne résulte que d'une déclaration expresse.

A. — **Caractère distinctif du régime de séparation de biens.**

Ce régime se distingue des autres par la réserve que fait la femme de ses revenus.

B. — **Effets du régime de séparation de biens.**

Premier Effet. — La femme conserve l'*usufruit de ses biens.* — Elle contribue néanmoins aux dépenses du ménage. Sa contribution est ordinairement fixée par le contrat. A défaut de convention, la femme verse le *tiers* de ses revenus entre les mains du mari.

Second Effet. — La femme conserve l'*administration de ses biens.*

a. — L'étendue des pouvoirs de la femme est la même que pour la femme séparée judiciairement (V. p. 31.)

b. — Il peut arriver qu'en fait le mari administre les biens de la femme séparée. Quelle sera la responsabilité du mari ?

Première Hypothèse. — Le mari administre en vertu d'un *mandat expresse* de la femme.

Il doit compte des revenus comme tout autre mandataire (C. C. 1577.)

Deuxième Hypothèse. — Le mari administre en vertu d'un *mandat tacite* de la femme, qui lui abandonne volontairement l'administration de sa fortune.

Il doit compte : des revenus existants lors de la demande en reddition de compte ; mais non des revenus consommés. (C. C. 1539, 1578.)

Troisième Hypothèse. — Le mari administre *malgré* la femme.

Il doit compte des revenus existants et des revenus consommés. (C. C. 1579.)

C. — **Fin du régime de séparation.**

Ce régime prend fin par les mêmes causes qui mettent fin à la communauté, y compris la séparation de biens judiciaire.

Quel intérêt la femme séparée contractuellement a-t-elle à être séparée judiciairement ? — Un double intérêt :

1° La contribution aux charges communes peut se trouver modifiée : elle y contribuait suivant les clauses du contrat ou pour le tiers de ses revenus, aux termes de l'article 1537 ; elle y contribuera proportionnellement à ses facultés et à celles de son mari, aux termes de l'article 1448 ;

2° L'emploi de cette part contributive sera fait par la femme même ; jusque-là elle la versait entre les mains du mari.

Quatrième Régime matrimonial

RÉGIME DOTAL

(C.C. 1541. — 1549 à 1580.)

Le régime dotal ne résulte que d'une déclaration expresse.

A. — **Origine du régime dotal.**

Le régime dotal nous est venu du droit romain. Les pays du droit romain l'avaient adopté. Les rédacteurs du code l'ont maintenu, après beaucoup d'hésitation, et sur la demande des provinces du midi.

B. — **Caractère distinctif du régime dotal.**

Le régime dotal se distingue des autres régimes par trois caractères ; à savoir :

1° Abandon des revenus d'une partie des biens au mari qui n'en doit aucun compte. L'administration de ces biens se trouve donc par là même confiée au mari ;

2° Garanties spéciales de conservation des biens dotaux ;

3° Règles spéciales de restitution des biens dotaux.

C. — **Division des biens de la femme.**

Les biens de la femme sous ce régime, se divisent en biens *dotaux* et biens *paraphernaux*.

Sont dotaux : 1° ceux des biens de la *femme* qu'elle se constitue expréssement en dot. Pour les biens de la femme, la paraphernalité est la règle, la dotalité l'exception. — 2° tous les biens qui lui ont été donnés en faveur de mariage par des *tiers*, sauf déclaration contraire. Pour ces biens, la dotalité est la règle, la paraphernalité l'exception. (C. C. 1541.)

Les biens dotaux sont placés sous le régime dotal.

Les biens paraphernaux sont placés sous le régime de séparation de biens.

CHAPITRE I

BIENS DOTAUX

(C. C. 1549 à 1573.)

Division des biens dotaux

Les biens dotaux se divisent en deux classes :

Première Classe. — Biens dotaux dont le mari est *plein propriétaire*, en qualité de quasi-usufruitier, tant que dure le régime. — Cette classe comprend :

1° Les meubles fongibles : argent, denrées, etc.

2° Les meubles estimés; car pour les meubles : *æstimatio facit venditionem.* (C. C. 1551.)

3° Les immeubles estimés, avec déclaration que l'estimation vaut vente. (C. C. 1552.)

4° Les immeubles acquis par le mari, avec l'argent qu'il a reçu en dot. (C. C. 1553.)

5° Les immeubles livrés au mari en paiement d'une dot promise en argent. (C. C. 1553.)

Seconde Classe. — Biens dotaux dont le mari est seulement *usufruitier*, tant que dure le régime.

Tous ceux qui ne sont pas compris dans l'énumération précédente, spécialement :

1° Les meubles non estimés.

2° Les immeubles, mêmes estimés, sans déclaration que l'estimation vaut vente.

(?) Quant aux valeurs mobilières, la tendance serait de placer les valeurs au porteur dans la première classe, et les valeurs nominatives dans la seconde.

— La femme a d'ailleurs le droit d'immobiliser ses rentes sur l'État et ses actions de la Banque de France. (L. 2 juillet 1862, art. 46. — T. I, p. 196.)

SECTION I

DROITS DU MARI SUR LES BIENS DOTAUX

§ 1. — Droits du mari sur les biens dont il est propriétaire

1° Le mari en est propriétaire, tant que dure le régime.

2° Le mari peut les aliéner.

3° Les créanciers du mari ont le droit de les saisir.

§ 2. — Droits du mari sur les biens dont il est usufruitier

Le mari a sur ces biens un droit d'usufruit, et comme corollaire, un droit d'administration.

A. — **Usufruit du mari.**

L'usufruit du mari suit les règles ordinaires de tout usufruit, sauf quatre règles spéciales :

1° Le mari ne doit pas *caution* à la femme, à moins qu'une clause du contrat ne l'oblige à en fournir une. (C. C. 1550.) Il serait peu rationnel qu'un tiers assurât à la femme la bonne administration du mari ;

2° Le mari a droit à *récompense* pour les perceptions auxquelles il avait droit, et qu'il aurait négligé de faire : Motif : éviter les donations indirectes du mari à la femme ;

3° Le mari a droit à *récompense* pour les améliorations et constructions qu'il a faites comme administrateur des biens dotaux ;

4° Le mari acquiert, non seulement les fruits civils, mais encore les fruits naturels, *jour par jour*, en proportion du temps que le mariage a duré. L'année commence le jour anniversaire du mariage. (C. C. 1571.) — Cette règle, plus logique que celle du droit commun et du régime de communauté, est une source de difficultés dans l'application.

B. — **Administration du mari.**

L'administration des biens de cette classe par le mari est calquée sur celle qui lui était confiée en régime de communauté ; sauf sur un point :

Le mari exerce seul même les actions immobilières *pétitoires* appartenant à la femme. L'article 1549 lui permet en effet de poursuivre les *détenteurs* des biens dotaux. — Cette faculté exorbitante est un souvenir du droit romain, qui déclarait le mari *dominus dotis*. — (?) Le texte de l'article 818 permet pourtant d'imposer au mari le concours de la femme pour l'action en partage.

SECTION II

GARANTIES DE CONSERVATION DES BIENS DOTAUX

Ces garanties diffèrent suivant la classe à laquelle appartiennent les biens à garantir.

§ 1. — Garanties des biens dont le mari est propriétaire

La femme ne peut renoncer à l'hypothèque légale qui lui garantit la restitution en valeur des biens dont le mari est devenu propriétaire (?).

§ 2. — Garanties des biens dont le mari est usufruitier

La femme trouve une double garantie de restitution en nature des biens dont le mari n'a que l'usufruit, dans *l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité* de ces biens.

A. — **Inaliénabilité de la dot.**

a. — Origine de l'inaliénabilité de la dot.

La loi *Julia* défendait au mari d'aliéner la dot de la femme, sans le consentement de celle-ci.

Le sénatusconsulte Velléien lui défendit de l'hypothéquer, même du consentement de la femme.

Justinien enfin interdit tant l'aliénation que l'hypothèque, même du consentement de la femme.

C'est là que le droit écrit des pays du midi a pris la règle transportée dans le Code.

b. — Quels biens dotaux sont inaliénables.

Les *immeubles* sont sûrement inaliénables. (C. C. 1554.)

Les *meubles* le sont-ils également (?).

Non, suivant l'opinion dominante. L'article 1554, qui pose la règle ne parle que des *immeubles*. C'est en vain

que les deux articles suivants parlent des *biens dotaux;* ces articles ne donnent pas le sens de la règle générale puisqu'ils ne consacrent que des exceptions.

c. — En quoi consiste l'inaliénabilité.

L'inaliénabilité est la défense faite à la femme d'aliéner ou d'hypothéquer sa dot, même avec autorisation du mari. (C. C. 1554.)

Il était inutile d'ajouter : 1° que le mari seul ne pouvait pas aliéner ; puisqu'il n'est pas propriétaire ; 2° que la femme seule ne pouvait pas aliéner ; puisqu'elle peut, en ce cas, demander l'annulation de l'acte pour défaut d'autorisation.

d. — Sanction de l'inaliénabilité. (C. C. 1560.)

Trois hypothèses sont possibles :

Première Hypothèse. — Le mari a aliéné seul.

L'aliénation est entachée d'un double vice :

1° Le mari n'était pas propriétaire. — Conséquence : la femme ou ses héritiers ont une action en revendication ;

2° L'immeuble était dotal. — Conséquence : le mari, la femme ou ses héritiers, ont une action en révocation pour dotalité qui dure encore dix ans, après la dissolution du mariage.

Le mari vendeur est garant de l'éviction.

Deuxième Hypothèse. — La femme a aliéné seule.

L'aliénation est entachée d'un double vice :

1° La femme n'était pas autorisée. — Conséquence : action en rescision pour défaut d'autorisation. Cette action se prescrit par dix ans, à compter de la dissolution du mariage.

2° L'immeuble était dotal. — Conséquence : action en révocation pour dotalité. Cette action se prescrit également par dix ans, à compter de la dissolution du mariage.

Troisième Hypothèse. — Le mari et la femme ont aliéné conjointement.

L'aliénation est entachée d'un seul vice :

L'immeuble était dotal. — Conséquence : action en révocation pour dotalité. Prescription : dix ans, à compter de la dissolution du mariage.

Le mari est garant de l'éviction, s'il n'a pas déclaré lors de la vente que l'immeuble était dotal.

Remarque. — La prescription opposée par l'acquéreur aux actions en rescision ou en révocation est une prescription *extinctive.*

e. — Exceptions à l'inaliénabilité.

Par exception, l'immeuble dotal peut être aliéné en un certain nombre de cas, qui se rangent sous trois catégories distinctes.

Première Catégorie. — L'aliénation est permise, avec *autorisation nécessaire du mari,* en un seul cas :

Pour l'établissement des enfants communs. (C. C. 1556.)

Deuxième Catégorie. — L'aliénation est permise, avec *autorisation du mari ou de justice,* en deux cas :

1° Pour l'établissement d'enfants que la femme aurait eus de précédents mariages. — Si la femme est autorisée de justice seulement, elle doit réserver les revenus au mari. (C. C. 1555.)

2° Quand l'aliénation de l'immeuble dotal a été autorisée par le contrat de mariage. (C. C. 1557.)

Troisième Catégorie. — L'aliénation est permise, avec *autorisation nécessaire de justice* (vente aux enchères, avec publicité), en six cas (C. C. 1558, 1559.) ;

1° Pour tirer de prison le mari ou la femme ;

2° Pour fournir des aliments à la famille ;

3° Pour payer les dettes du constituant de dot, ou les dettes de la femme.

Il faut supposer que les créanciers du constituant ou de la femme n'ont pas le droit d'intenter l'action Paulienne, vu la bonne foi du constituant. Même en cette hypothèse, la femme a peut-être le désir de satisfaire ses créanciers ; peut-être aussi y a-t-elle intérêt, par exemple si les intérêts de la dette dépassent les revenus de l'immeuble. C'est alors

qu'elle demande l'autorisation de justice pour l'aliéner.

4° Pour faire les réparations nécessaires aux immeubles dotaux.

On est assez d'avis qu'en ces quatre cas, la femme pourrait *hypothéquer* l'immeuble au lieu de l'aliéner (?) Les raisons de douter c'est que la loi autorise seulement l'aliénation, et que l'hypothèque est plus dangereuse que l'aliénation.

5° Pour procéder au partage d'un immeuble, dont la femme possédait une part indivise. — Si la femme demande le partage, l'autorisation du tribunal est nécessaire. — Si la femme est défenderesse, l'autorisation est encore requise. Le tribunal veille alors à ce que le partage se fasse en nature, s'il est possible ; car mieux vaut pour la femme un immeuble, qu'une somme remise à la discrétion du mari.

6° Pour échanger l'immeuble dotal contre un autre. — Il faut : que la femme consente à l'échange ; que l'immeuble à acquérir vaille au moins les quatre cinquièmes de l'immeuble aliéné ; que l'échange soit utile ; que des experts, nommés par le tribunal, aient fait l'estimation des immeubles.

Remarque. — Si l'aliénation donne un excédent en argent, il en sera fait emploi en biens dotaux au profit de la femme.

B. — **Imprescriptibilité de la dot.** (C. C. 1561.)

a. — **Quels biens dotaux sont imprescriptibles.**

Sont imprescriptibles : les immeubles qui sont inaliénables.

b. — **En quoi consiste l'imprescriptibilité.**

La prescription ne court pas, en principe, contre la femme, tant que dure le régime dotal. Il faut pourtant faire une distinction.

Première Hypothèse. — La possession du détenteur avait commencé *avant* le mariage.

La prescription continue de courir pendant le mariage.

Seconde Hypothèse. — La possession du détenteur a commencé *pendant* le mariage.

La prescription ne commencera à courir que du jour de la dissolution du régime : c'est-à-dire soit à la séparation de biens qui serait prononcée, soit à la dissolution du mariage.

Remarque. — La prescription opposée par le détenteur est une prescription *acquisitive.*

(?) L'interprétation que nous donnons de l'article 1561 est contestée. Suivant plusieurs auteurs, cet article viserait, aussi bien que l'article précédent, la prescription *extinctive* de l'action en révocation : l'article 1561 aurait donc modifié l'article 1560 ; et la prescription de l'action courrait, en cas de séparation de biens, à partir de la séparation.

SECTION III

RÈGLES SPÉCIALES DE RESTITUTION DE LA DOT

(C. C. 1564 à 1573.)

§ 1. — Restitution de la dot dont le mari était propriétaire

Première Règle. — Le mari restitue en *équivalent.* (T. I, p. 221.)

Seconde Règle. — Le mari a un délai d'*un an* pour restituer, à partir de la dissolution du régime. En bon administrateur, il ne doit pas avoir les valeurs en main. (C. C. 1565.)

§ 2. — Restitution de la dot dont le mari était usufruitier

Régle. Le mari restitue *en nature.*

a. — Immeubles et meubles meublants.

Le mari les rend dans l'état où ils se trouvent. Il tient compte des détériorations survenues par sa faute.

b. — Garde-robe de la femme.

On n'y comprend ni les bijoux, ni les dentelles.

Quand la garde-robe *n'a pas été estimée* au moment du mariage la femme reprend sa garde-robe actuelle. — Si l'on suivait la règle de droit commun, le mari ne devrait rendre que la garde-robe primitive, dans l'état où elle se trouve.

Quand la garde-robe *a été estimée*, la femme reprend sa garde-robe actuelle, fut-elle d'une valeur *supérieure* à l'estimation ; si elle est d'une valeur *inférieure*, la femme se fait compter le surplus. — Si l'on suivait la règle de droit commun, le mari ne devrait rendre que le montant de l'estimation (C. C. 1566.)

c. — Valeurs mobilières, dont le mari n'est pas devenu propriétaire.

Le mari restitue les titres. Il est responsable des diminutions de valeur survenues par sa faute. (C. C. 1567.)

d. — Usufruit, Rente viagère constituée en dot.

Le mari ne rend également que les titres ; il ne rend rien des revenus qu'il a touchés. (C. C. 1568.)

§ 3 — Règles communes aux deux classes de biens

Première Règle. — Pendant l'année qui suit la mort du mari, la veuve peut choisir entre les intérêts de sa dot, d'un côté ; la nourriture aux frais des héritiers du mari, d'un autre côté.

En tout cas, l'habitation pendant cette année, ainsi que le deuil, sont fournis à la femme par la succession du mari.

Les héritiers de la femme ont droit seulement aux intérêts de la dot du jour de la dissolution par la mort de la femme, sans demande en justice. (C. C. 1570.)

Deuxième Règle. — Lorsqu'il s'est écoulé dix ans, depuis l'échéance des termes fixés pour le paiement de la dot constituée par un tiers, le mari est présumé l'avoir reçue, sauf à lui à prouver : soit qu'il ne l'a pas touchée,

soit qu'il a fait des diligences inutiles pour l'obtenir. (C. C. 1569.)

Troisième Règle. — Lorsque le père constituant une dot à sa fille, a livré cette dot à un gendre déjà insolvable et sans profession : la fille rapporte à la succession du père, non sa dot même, mais seulement l'action qu'elle a contre son mari. (C. C. 1573.)

CHAPITRE II

BIENS PARAPHERNAUX

(C. C. 1574 à 1580.)

Ces biens sont placés sous le régime de *séparation de biens*. On applique les règles que nous avons données plus haut (V. p. 62.)

Seulement la femme ne contribue aux charges du mariage sur les biens paraphernaux, que lorsqu'elle n'a aucun bien dotal.

Disposition particulière

(C. C. 1581.)

Les époux peuvent se soumettre au régime dotal, et stipuler néanmoins une communauté d'acquêts.

Ce texte est inutile, puisqu'il est permis aux époux de combiner en général les différents régimes, comme il leur plaît.

Dans la présente combinaison, les effets seront ceux de la communauté d'acquêts, auxquels viendront s'ajouter : les règles de conservation, les règles de restitution de dot, expliquées au régime dotal.

TITRE II

VENTE

(C. C. 1582 à 1701.)

Nous étudierons successivement :
Les ventes de choses corporelles ;
Les ventes de choses incorporelles ;
Les ventes de droits litigieux ;
Les ventes sur licitation.

PREMIÈRE CLASSE DE VENTES

Vente de choses corporelles

Sommaire des chapitres :

CHAPITRE I. Définition, Conditions, Effets, Modalités de la vente.
CHAPITRE II. Obligations naissant de la vente.
CHAPITRE III. Causes de résolution ou de rescision spéciales à la vente.

CHAPITRE I

DÉFINITION, CONDITIONS, EFFETS, MODALITÉS DE LA VENTE

(C. C. 1582 à 1601.)

SECTION I

DÉFINITION DE LA VENTE

La *vente* est un contrat par lequel : une partie s'engage à livrer une chose dont l'autre partie pourra disposer en maître, moyennant un prix en argent, que celle-ci s'oblige de payer.

— La première s'appelle le *vendeur*, et la seconde l'*acheteur*.

La vente a son origine dans l'échange ; elle en diffère en ce que, dans la vente, l'une des choses échangées est une somme d'argent.

La vente date du jour où naquit la monnaie.

SECTION II

CONDITIONS ESSENTIELLES A LA VENTE

Trois conditions sont essentielles à la vente : le *consentement* des parties, leur *capacité*, un *double objet* d'obligation.

Les règles générales données aux Obligations, sur le consentement, la capacité, l'objet, s'appliquent à la vente (V. t. II, p. 141 et s.)

Les règles spéciales que nous allons indiquer viennent s'y ajouter.

§ 1. — Consentement des parties

La vente est un contrat *consensuel*, résultant du seul consentement, sans formes obligatoires.

Quant au mode de preuve de la vente, appliquons tout ce qui a été dit aux Obligations, chapitre des preuves.

Si un acte a été dressé pour prouver le contrat, les frais, à défaut de clause spéciale, sont à la charge de l'acheteur. Celui-ci supporte également les droits de mutation et de transcription. (C. C. 1593.)

§ 2. — Capacité des parties

Outre les incapacités générales, il y a trois incapacités spéciales à la vente.

A. — **Première Prohibition.** — Les époux ne peuvent, en principe, se vendre l'un à l'autre. (C. C. 1595.)

a. — Motif de la prohibition. — Les époux se seraient fait, sous forme de vente, des donations, qui se seraient ainsi trouvées irrévocables. Il aurait suffi pour cela que le bien fut vendu pour un prix inférieur à sa valeur.

b. — Sanction de la prohibition.

La convention est nulle : soit comme vente, par suite de la prohibition légale ; soit comme donation, par suite du manque de formes. Conséquence : les époux (ou tout autre intéressé) peuvent demander la nullité de la vente (?).

c. — Exceptions à la prohibition.

= La vente est autorisée entre époux, lorsqu'elle est un moyen d'éteindre une dette de l'un envers l'autre. Le texte énumère les trois cas dans lesquels l'existence d'une dette entre époux légitime la vente.

1e *Cas.* — L'*un des époux* se trouve, à la suite d'une séparation de biens, débiteur de l'autre. Il peut lui vendre un de ses biens, et compenser sa créance avec sa dette.

2e *Cas.* — Le *mari* se trouve débiteur de la femme, en vertu d'une cause légitime ; dans le cas, par exemple, où, un immeuble de la femme ayant été aliéné, il n'a pas encore été fait remploi du prix.

3e *Cas.* — La *femme* se trouve débitrice du mari, d'une dot promise en argent ; elle peut lui vendre un de ses biens, et compenser sa créance avec sa dette. — Ce cas s'applique « lorsqu'il y a exclusion de communauté. » Ce qui veut dire, suivant l'opinion reçue, toutes les fois que la femme a des paraphernaux, qu'elle vendra au mari pour éteindre sa dette (?).

= Dans ces trois cas exceptionnels, la loi autorise la *dation en paiement* aussi bien que la vente. L'opération peut, en effet, se faire de deux manières. — Exemple : Le mari doit 100 à la femme ; ou il lui vendra un bien valant 100, et compensera sa créance avec sa dette ; ou il lui donnera le bien en paiement de sa dette.

En tout autre cas, la dation en paiement serait nulle, aussi bien que la vente.

= Dans ces trois cas exceptionnels, si l'opération con-

tient une libéralité (parce que le bien a été estimé au-dessous de sa valeur), les héritiers réservataires de l'époux donateur obtiendront la réduction de la donation, s'il y a lieu.

B. — **Deuxième Prohibition.** — Les **mandataires** ne peuvent acheter les biens qu'ils vendent en exécution de leur mandat (C. C. 1596.) — La prohibition s'applique :

Aux mandataires légaux, aux tuteurs en particulier.

Aux mandataires judiciaires.

Aux mandataires conventionnels.

Aux administrateurs de l'État, des établissements publics, etc.

Ils ne se rendront adjudicataires des biens qu'ils sont chargés de vendre, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées. — Leur intérêt se serait trouvé en lutte avec leur devoir.

C. — **Troisième Prohibition.** — Les **magistrats, greffiers, avoués**, etc. ne peuvent pas acheter les *droits litigieux* qui sont de la compétence de leur tribunal. (C.C. 1597.)

Cet article sera expliqué à la vente de droits litigieux.

§ 3. — Objets de la vente

1° Le contrat de vente a pour objet ; une obligation de livrer et de transférer la propriété, à la charge du vendeur ; une obligation de transférer la propriété du prix, à la charge de l'acheteur.

2° L'obligation du vendeur a pour objet : la *chose vendue ;* l'obligation de l'acheteur a pour objet : le *prix.*

Nous n'étudions ici que les règles spéciales aux objets des deux obligations, renvoyant au Titre des Obligations pour le surplus. (V. T. II, p. 147.)

A. — **Objet de l'obligation du vendeur** : CHOSE VENDUE.

Distinguons la vente d'un *corps certain* de la vente d'une *chose de genre.*

a. — **Vente d'un** CORPS CERTAIN.

La condition spécialement exigée dans cette vente est que le vendeur soit *propriétaire* lors du contrat. — Car, l'article 711 attribuant la propriété à l'acheteur dès la convention, celui-ci n'obtient pas ce qu'il voulait, s'il ne devient aussitôt propriétaire ; il y a de sa part défaut de consentement pour erreur sur l'objet.

La *vente de la chose d'autrui* est le contrat dans lequel a été vendue une chose dont le vendeur n'était pas propriétaire, et dans lequel cette chose a figuré comme lui appartenant.

Quelles sont les conséquences de cette vente?

Première Hypothèse. — L'acheteur est *troublé* dans sa possession, ou il a juste sujet de craindre d'être troublé ; par exemple, par une action en revendication ou par une action hypothécaire. (C. C. 1653.)

Le texte met à sa disposition deux mesures de précaution : ou suspendre le paiement du prix jusqu'à la fin du trouble ; ou demander au vendeur caution de le lui restituer, le cas échéant. Le tout sauf stipulation contraire lors de la vente.

Deuxième Hypothèse. — L'acheteur devient certain qu'il peut être évincé. (C. C. 1599.)

Il peut : ou bien prendre l'une des mesures de précaution de l'hypothèse précédente, et attendre l'éviction, avec chance de prescrire : ou bien demander l'annulation de la vente (avec dommages-intérêts, s'il était de bonne foi.)

(?) Le vendeur peut-il également demander l'annulation de la vente. — Le texte permet de le soutenir : « La vente de la chose d'autrui est *nulle.* » — Pourtant voici la distinction proposée. Si le vendeur n'a pas encore livré, il a droit de faire annuler le contrat et de refuser la livraison. Si le vendeur a déjà livré, il ne saurait demander la nullité, qui lui serait inutile, puisqu'il n'aurait aucun titre pour reprendre la chose.

Troisième Hypothèse. — L'acheteur a été évincé. (C. C. 1626 et s.)

Il exerce alors l'action en garantie dont nous indiquerons plus loin les effets.

b. - **Vente d'une** CHOSE DE GENRE.

La condition exigée, comme en tout contrat translatif de propriété, est que le vendeur soit propriétaire lors de la livraison. (V. T. II, p. 197).

B. — **Objet de l'obligation de l'acheteur** : PRIX.

a. — **Conditions de validité du prix.**

Le prix de vente doit être :

1° *En argent;* sinon le contrat serait un échange.

Le prix peut cependant être fixé en denrées dont la valeur est réglée par les mercuriales.

2° *Déterminé*, lors de la vente. On entend par ce mot que la fixation du prix doit être, à partir du contrat, indépendante de la volonté des parties. Ce qui arrive : lorsqu'un prix ferme a été fixé dans le contrat; lorsque les parties s'en sont référées au cours du jour ; lorsque la détermination a été remise à l'arbitrage d'un tiers désigné par les contractants. (Si le tiers refuse de fixer le prix, les uns déclarent la vente nulle, les autres font intervenir le tribunal.)

3° *Sérieux ;* c'est-à-dire entre le *juste* prix et le *vil* prix. Toutefois la vilité de prix n'est cause de rescision qu'en vente d'immeubles; encore faut-il que la lésion atteigne les 7/12 de la valeur de la chose vendue.

La vente à un prix *dérisoire*, *uno nummo*, fut-elle de choses mobilières, est nulle.

b. — **Arrhes.**

Les *arrhes* sont une somme d'argent que l'une des parties, l'acheteur le plus souvent, verse entre les mains de l'autre partie.

Quel est le caractère des arrhes en matière de vente?

Sont-elles remises par le *vendeur;* elles ont le caractère d'un *dédit*, et permettent au vendeur de se départir du contrat, en les perdant.

Sont-elles remises par l'*acheteur* : c'est au juge à déci-

der, suivant l'intention probable des contractants, si elles sont un *dédit*, ou une *avance* sur le prix (?). — Dans la première interprétation, l'acheteur pourra se départir du contrat en les perdant.

SECTION III

EFFETS DE LA VENTE

Premier Effet. — La vente crée des obligations réciproques.

Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur (C. C. 1602.)

Deuxième Effet. — La vente transfère la propriété.

Dans la vente pure et simple, la seule qui nous occupe en ce moment, l'époque du transfert de propriété varie, suivant que le contrat porte sur des *corps certains* ou sur des *choses de genre*.

a. — **Vente de** CORPS CERTAINS.

1° *A l'égard des parties* (et de leurs ayants-cause à titre universel) :

Le transfert date du moment de la vente. (C. C. 711,1138). — Les parties peuvent, s'il leur convient, reporter le transfert à une époque postérieure.

2° *A l'égard des ayants-cause à titre particulier* (qu'on appelle ici les *tiers*) , une distinction est nécessaire :

S'agit-il d'*immeubles* : l'acquéreur ne devient propriétaire, à l'égard des tiers, que par la transcription du titre de vente. (L. 23 mars 1855.)

S'agit-il de *meubles* : l'acquéreur devient propriétaire, à l'égard des tiers, dès le moment du contrat. (C. C. 1141).

b. — **Vente de** CHOSES DE GENRE.

1° *A l'égard des parties* :

Le transfert date du moment de la délivrance, qui seule détermine la chose vendue.

2° *A l'égard des tiers*, distinguons encore :

S'agit-il d'*immeubles :* l'acquéreur est propriétaire depuis la transcription qui a suivi la délivrance.

S'agit-il de *meubles :* l'acquéreur est propriétaire depuis la délivrance.

Troisième Effet. — Risques de la chose vendue.

a. — Vente de CORPS CERTAINS.

Les risques sont à la charge de l'acquéreur, devenu propriétaire par le contrat. (C. C. 1138. 1624.)

b. — Vente de CHOSES DE GENRE.

Les risques sont à la charge du vendeur jusqu'à la délivrance.

Quatrième Effet. — Fruits de la chose vendue.

Ils appartiennent à l'acheteur depuis le transfert de propriété *inter partes.* (C. C. 1614.)

SECTION IV

MODALITÉS DE LA VENTE

§ 1. — Vente en bloc, Vente à la mesure

(C. C. 1585, 1586.)

Lorsque la vente a pour objet des choses qui *se pèsent, se comptent et se mesurent,* comme les denrées, les liquides, il est souvent difficile de distinguer si le contrat est une vente de *corps certain* ou une vente de *chose de genre;* en d'autres termes si c'est une vente *en bloc* ou une vente *à la mesure.*

A. — Vente en bloc.

Les marchandises sont vendues *en bloc,* quand il y a *unité de masse* et *unité de prix.*

Exemples. On vend la cargaison d'un navire chargé de blé, pour 10,000 francs ; le tonneau A de 295 litres pour 100 francs, une récolte pour 100 francs, etc.

La vente en bloc produit les effets de la vente de corps certains.

B. — **Vente à la mesure.**

Les marchandises sont vendues *à la mesure*, quand le mesurage est nécessaire pour déterminer le prix.

Exemples. On vend 225 litres de vin à 2 francs le litre, etc

La vente à la mesure produit les effets de la vente de choses de genre.

Les exemples précédents ne laissent guère place au doute. Mais il y a un grand nombre de cas où l'intention des parties est incertaine, et dans lesquels le juge est seul à même de l'interpreter.

2. — Vente sous condition.

La vente peut être subordonnée à une condition, soit suspensive, soit résolutoire. Elle suit alors les règles générales des obligations conditionnelles. (C. C. 1584.) (V. T. II. p. 170).

En particulier, dans la vente sous condition suspensive, la naissance des obligations réciproques, le transfert de propriété et la mise des risques à la charge de l'acquéreur, sont reportés à l'événement de la condition.

Deux ventes conditionnelles spéciales sont prévues dans les textes.

A. — **Vente avec faculté d'agréer.** (C. C. 1587.)

C'est la vente subordonnée à l'agrément que donnera l'acheteur, après avoir *goûté* la chose vendue.

Les effets en sont reportés au moment où l'acheteur aura agréé la marchandise.

a. — Quand existe la faculté d'agréer.

Cette faculté peut-être *expresse* dans toute espèce de vente.

Cette faculté est *tacite*, sous-entendue, dans les ventes de choses qu'on est dans l'usage de goûter, comme le vin, l'huile, etc,

b. — Quel goût faut-il consulter.

Si l'acquéreur achète pour *sa consommation*, c'est son goût qu'il faut consulter.

Si l'acquéreur achète *pour le commerce*, c'est le goût général qu'il faut consulter. Le juge pourra donc imposer le contrat à l'acheteur, si des experts déclarent la marchandise bonne, loyale et marchande.

B. — **Vente à l'essai.** (C. C. 1588.)

C'est la vente subordonnée à l'agrément que donnera l'acheteur, après avoir *essayé* la chose vendue.

Les effets en sont reportés au moment où l'acheteur aura agréé la marchandise.

La faculté d'essayer n'est jamais sous-entendue.

Le goût à consulter est celui de l'acheteur ou le goût général, suivant la distinction ci-dessus.

§ 3. — Vente à terme

La vente *au comptant* est celle où l'acheteur n'a pas de délai pour payer.

La vente *à terme* est celle où il a un délai.

Dans la vente à terme, la naissance des obligations réciproques, le transfert de propriété, et la mise des risques à la charge de l'acheteur ont lieu au moment même de la convention. Le paiement du prix est seul reporté au terme.

§ 4. — Promesse de vente
(C. C. 1589, 1590.)

La *promesse de vente* est le contrat par lequel deux personnes promettent de conclure une vente future.

Elle est *unilatérale* ou *synallagmatique*.

A. — **Promesse unilatérale.**

Elle se subdivise en deux espèces.

a. — **Promesse unilatérale d'ACHETER.**

L'un promet d'acheter ; l'autre prend acte de cette promesse, sans s'obliger lui-même.

Le jour fixé pour l'exécution de la promesse, le second fera sommation au premier de conclure la vente. — Le premier conclut-il la vente, le contrat date de ce jour. — Le premier refuse-t-il de conclure la vente, l'autre le fait condamner à des dommages-intérêts.

b. — **Promesse unilatérale de VENDRE.**

L'un promet de vendre ; l'autre prend acte de cette promesse, sans s'obliger lui-même.

Si le premier refuse de conclure la vente, deux systèmes sont en présence :

1er Système. — Celui qui veut acheter doit se contenter de dommages-intérêts ; car c'est le résultat de l'inexécution des obligations de faire.

2e Système. — Celui qui veut acheter peut demander au tribunal de tenir la vente pour conclue et de l'autoriser à se mettre en possession ; car le créancier d'une obligation de faire doit en obtenir l'exécution, toutes les fois qu'elle peut lui être procurée sans l'intervention personnelle du débiteur. C'est ainsi que le second système entend le texte : « Promesse de vente vaut vente. »

B. — **Promesse synallagmatique.**

L'un promet de vendre, l'autre promet d'acheter.

Si, au jour fixé, les parties concluent la vente, le contrat date de ce jour.

Si l'acheteur refuse de conclure la vente, l'autre partie le fait condamner à des dommages-intérêts.

Si le vendeur refuse de conclure la vente, nous nous trouvons encore en présence des deux systèmes exposés ci-dessus.

C. — **Arrhes dans les promesses de vente.**

Les *arrhes* y sont toujours considérées comme un *dédit*. Celui qui veut se départir de la promesse les abandonne

s'il les a données, ou les rend en les doublant, s'il les a reçues.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS NAISSANT DE LA VENTE

(C. C. 1602 à 1657.)

La vente fait naître des obligations à la charge du *vendeur* et à la charge de l'*acheteur*.

SECTION I

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur est tenu de quatre obligations. Il doit :

1° *Conserver* la chose vendue ;
2° *Délivrer* la chose vendue ;
3° *Garantir de l'éviction* ;
4° *Garantir des vices rédhibitoires.*

§ 1. — Obligation de conserver

(C. C. 1614.)

Le vendeur est tenu de *conserver* la chose en bon père de famille, jusqu'au moment de la délivrance. C'est ce qu'a voulu dire l'article 1614, sous cette formule singulière : « La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente. » Ce qui veut dire seulement que le vendeur répond de ses detériorations.

§ 2. — Obligation de délivrer

(C. C. 1604 à 1623.)

La *délivrance* est la mise de la chose vendue à la disposition de l'acheteur.

A. — **Mode de délivrance.**

Dans les ventes de *corps certains*, la délivrance a pour but de mettre l'acheteur à même d'user de la chose. Elle doit donc consister en une *tradition réelle*.

Dans les ventes de *choses de genre*, la délivrance a un double but : 1° mettre l'acheteur à même d'user de la chose ; 2° transférer la propriété des choses vendues, en les déterminant. — Pour mettre l'acheteur à même d'user de la chose, une *tradition réelle* est nécessaire. — Pour transférer la propriété, une *tradition consensuelle* suffit, c'est-à-dire l'entente des parties sur les choses choisies.

Donc la délivrance qui a pour but de mettre la chose à la disposition de l'acheteur doit toujours consister en une tradition réelle. Les rédacteurs du code ont fait confusion entre les deux buts de la délivrance, et ils ont donné à tort des modes de tradition consensuelle comme suffisants pour mettre la chose à la disposition de l'acquéreur.

En résumé, le vendeur doit faire tout ce qui est nécessaire pour que l'acheteur puisse user librement de la chose vendue.

Exemples :

Pour les immeubles, le vendeur donnera les clefs, les titres de propriété, abandonnera l'immeuble, etc.

Pour les meubles, le vendeur les remettra de la main à la main, ou remettra les clefs des bâtiments qui les contiennent, etc.

B. — **Frais de la délivrance.** (C. C. 1608.)

Ils sont à la charge du vendeur, sauf stipulation contraire.

C. — **Lieu de la délivrance.** (C. C. 1609.)

La délivrance doit se faire :

Au lieu convenu ;

A défaut de convention, au lieu où se trouvait la chose vendue, lors du contrat.

D. — **Époque de la délivrance.** (C. C. 1612, 1613.)

Dans la vente *au comptant*, la délivrance n'est obligatoire qu'après le paiement du prix. — Le vendeur a jusque-là le *droit de rétention;* il n'a témoigné aucune confiance à l'acheteur.

Dans la vente *à terme*, la délivrance est obligatoire sur-le-champ, car le vendeur a témoigné sa confiance à l'acheteur, en lui accordant un délai. — Toutefois, si cette confiance était ébranlée, le vendeur aurait le droit de rétention ; ce qui arrive quand l'acheteur tombe en faillite ou en déconfiture. — Même en ce cas, l'acheteur ou les syndics de la faillite pourraient encore obtenir la délivrance immédiate, en donnant caution du prix.

E. — **Sanction de l'obligation de délivrer.** (C. C. 1610, 1611.)

S'il y a défaut de délivrance, du fait du vendeur, l'acheteur a le choix entre deux partis : exiger la mise en possession, s'il se peut; demander la résiliation du contrat, lors même que la délivrance serait possible.

Des dommages-intérêts lui sont dûs, quelque parti qu'il prenne.

F. — **Contenance à délivrer.** (C. C. 1616 à 1623.)

Les règles contenues dans ces textes s'appliquent seulement aux ventes d'*immeubles*.

En théorie, le vendeur doit délivrer la contenance promise; mais, en fait, quel sera l'effet de l'excédent ou du déficit de contenance?

Première Hypothèse. — La contenance a été un élément principal du contrat.

La loi en trouve la preuve dans l'*insertion* de cette formule : la vente est faite avec indication de la contenance et *à tant la mesure*.

a. — Déficit de contenance.

Si faible que soit le déficit, l'acheteur qui ne peut pas ou qui ne veut pas exiger la contenance réelle, a le choix entre : — demander une diminution proportionnelle de

son prix ; — demander la résiliation de la vente, si la contenance réelle ne lui suffit pas. A défaut de texte, c'est la jurisprudence qui lui accorde cette dernière faculté.

b. — Excédent de contenance.

L'excédent est-il de moins d'un vingtième de la *contenance déclarée :* l'acheteur ne doit aucun supplément de prix.

L'excédent est-il d'un vingtième ou plus de la *contenance déclarée :* l'acheteur a le choix entre : — subir une augmentation proportionnelle de son prix ; — demander la résiliation de la vente.

Seconde Hypothèse. — La contenance n'a pas été un élément principal du contrat.

La loi en trouve la preuve dans le *défaut* de la formule : *à tant la mesure.* — Exemples. Vente d'un immeuble de 10 hectares, pour 6.000. Vente d'une vigne de 5 hectares et d'un champ de 4 hectares, pour 20.000, etc.

a. — Déficit de contenance.

Le déficit cause-t-il une diminution de *moins d'un vingtième* du *prix* correspondant à la contenance déclarée : l'acheteur ne peut demander de diminution de prix.

Le déficit cause-t-il une diminution *d'un vingtième* du *prix :* l'acheteur peut : ou demander une diminution de prix, ou demander la résiliation du contrat.

b. — Excédent de contenance.

L'excédent cause-t-il une augmentation de *moins d'un vingtième* du *prix :* l'acheteur ne doit aucun supplément de prix.

L'excédent cause-t-il une augmentation *d'un vingtième* du *prix :* l'acheteur a le choix entre : — subir une augmentation proportionnelle de son prix ; — demander la résiliation de la vente.

= Lorsque plusieurs fonds ont été vendus pour un seul prix, si l'un contient moins, et l'autre plus qu'il n'a été déclaré, on fait la *compensation.*

= Dans tous les cas où l'acheteur obtient résolution

du contrat, il doit être complètement *indemne* : du prix, des frais, etc.

= Les actions en diminution, en supplément de prix, en résiliation pour défaut de contenance, durent une *année*, à dater de la vente. (C. C. 1622.)

§ 3. — Obligation de garantir d'éviction

(C. C. 1626 à 1640.)

A. — **Définition de l'éviction.**

L'*éviction* est la dépossession de l'acheteur par un ayant-droit. Exemples : l'immeuble acheté lui est enlevé par un tiers revendiquant ; un créancier ayant hypothèque sur l'immeuble le fait saisir et vendre ; un voisin réclame une servitude sur le fonds vendu.

B. — **Caractère de l'obligation de garantie.** (C.C. 1627.)

La garantie d'éviction est *naturelle* au contrat de vente, c'est-à-dire qu'elle y est sous-entendue. — Mais elle n'y est pas *essentielle*, c'est-à-dire que les parties peuvent l'exclure par une clause formelle de non-garantie.

C. — **Conséquences de la clause de non-garantie.** (C. C. 1628,1629.)

Première Conséquence. — Le vendeur reste néanmoins garant des évictions qui proviennent de son fait. Exemple : un tuteur a vendu un de ses fonds sur lequel son pupille avait une hypothèque occulte, et il a stipulé la non-garantie ; il demeure garant de l'éviction provenant de la saisie que ferait plus tard le pupille.

Sans cette restriction à la clause de non-garantie, la loi sanctionnerait le dol du vendeur.

Seconde Conséquence. — Le vendeur demeure tenu de la restitution du prix, en cas d'éviction.

La clause de non-garantie le dispense donc seulement de payer une *indemnité* à l'acheteur. — S'il conservait le prix, il s'enrichirait aux dépens de celui-ci.

Exceptionnellement : le vendeur n'est même pas tenu à la restitution du prix, dans les deux cas suivants : Lorsque à la clause de non garantie s'ajoute : soit la *connaissance* — qu'avait l'acheteur du danger de l'éviction ; soit la clause que l'acquéreur achète à ses *risques et périls.* — Dans ces deux cas, la vente aura sans doute été consentie à bas prix, et sera dès lors un contrat *aléatoire.*

(?) Suivant certains auteurs, la clause de risques et périls suffit, même sans la clause de non-garantie, pour dispenser le vendeur de restituer le prix.

D. — **Evictions dont le vendeur n'est jamais garant.**

Garantie n'est pas due des évictions suivantes :

1° Evictions *prévues dans le contrat* : la vente aura sans doute été consentie à bas prix et sera un contrat *aléatoire.*

2° Evictions dont la cause est *postérieure à la vente* : Exemple : l'acheteur a laissé commencer et accomplir une prescription, qui l'a dépouillé.

3° Evictions dont la cause est *imputable à l'acheteur.* Exemple : l'acheteur a laissé s'accomplir une prescription déjà commencée à l'époque de la vente.

4° Evictions qui se *révélaient d'elles-mêmes.* Exemple : une servitude apparente sur le fonds.

E. — **Effets de la garantie d'eviction.** (C. C. 1630 à 1638.)

Ils diffèrent suivant que l'éviction est *totale* ou *partielle.*

a. — Eviction totale.

La garantie produit un double effet :

Premier Effet. — Remboursement du prix de vente à l'acheteur. — Il est dû lors même que la valeur de la chose vendue au moment de l'éviction serait inférieure au prix d'achat. — Cette décision semble plus rationnelle que celle du droit romain, lequel n'accordait que la valeur lors de l'éviction. Elle se fonde sur ce motif que, la vente étant nulle (C. C. 1599.), l'acheteur a payé le prix indûment.

Mais le vendeur a droit de compenser avec le prix de

vente la valeur des détériorations dont l'acheteur aurait tiré profit. — Car celui-ci ne doit pas s'enrichir aux dépens du vendeur.

Second Effet. — *Indemnité* à l'acheteur de tout le préjudice subi, comprenant :

1° *Frais* du contrat : coût d'acte notarié, de transcription, droits de mutation, etc. ;

2° *Frais* de la demande en revendication, et frais de la demande en garantie dirigée par l'acheteur contre le vendeur ;

3° *Fruits* restitués au revendiquant par l'acheteur ; celui-ci les devant à compter du jour où il est devenu possesseur de mauvaise foi ;

4° *Augmentations de valeur* survenues depuis la vente. Elles peuvent être :

Accidentelles : en perdre le bénéfice serait un préjudice subi par l'acheteur.

Résultant de dépenses nécessaires, celles qui ont conservé la chose. — L'acheteur s'en fait indemniser par le vendeur, qui les réclame ensuite integralement au revendiquant ; sinon ce dernier s'enrichirait aux dépens d'autrui.

Résultant de dépenses utiles, celles qui ont augmenté la valeur de la chose. — L'acheteur s'en fait indemniser par le vendeur auquel il réclame la plus-value qu'il perd. Le vendeur la réclame ensuite au revendiquant qui peut toutefois ne lui rendre que la dépense, si elle est inférieure à la plus-value.

Résultant de dépenses d'agrément, celles qui n'ont pas augmenté la valeur de la chose. — L'acheteur ne les réclame qu'au vendeur de mauvaise foi.

b. — Eviction partielle.

L'acheteur a le choix entre deux partis :

Faire résilier le contrat, en prouvant l'insuffisance de la portion qui lui reste. (C. C. 1636.)

Réclamer une indemnité, s'il ne peut ou ne veut obtenir la résiliation de la vente.

Quelle est la valeur de l'indemnité ?

S'il y a éviction *pro diviso*, c'est-à-dire éviction d'une partie *déterminée* de la chose vendue : l'acheteur obtient la valeur qu'a la partie enlevée au moment de l'éviction, qu'elle ait augmenté ou diminué de prix depuis la vente. On évite ainsi les frais de l'estimation qu'il faudrait faire du fonds, pour rendre à l'acheteur une part proportionnelle du prix. (C. C. 1637.)

S'il y a éviction *pro indiviso*, c'est-à-dire éviction d'une fraction *indivise*, comme une moitié du fonds, la plupart des auteurs admettent la même règle que pour l'éviction *pro diviso*, par le motif que le texte ne fait aucune distinction. — D'autres voudraient qu'au cas de diminution de valeur, on rendit à l'acheteur une part proportionnelle du prix.

F. — **Exercice de l'action en garantie.** (C. C. 1640.)

Deux voies sont ouvertes à l'acheteur :

La garantie *incidente :* appel en cause du vendeur, dans l'instance pendante entre l'acheteur et le revendiquant ; l'acheteur fait statuer immédiatement sur son recours en garantie contre le vendeur ;

La garantie *principale*, exercée isolément contre le vendeur, après l'issue du procès intenté à l'acheteur par le revendiquant ;

La garantie principale, outre les frais et les lenteurs d'un second procès, menace l'acheteur d'un danger : le vendeur peut échapper à la garantie, en prouvant qu'il avait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande du revendiquant. (C. C. 1640).

§ 4.— Obligation de garantir des vices rédhibitoires

(C. C. 1641 à 1649. — L. 20 mai 1838.)

A. — **Définition des vices rédhibitoires.**

Les *vices rédhibitoires* sont les défauts cachés de la chose vendue, inconnus de l'acheteur au moment du contrat, et

tels que celui-ci n'aurait pas acheté, ou aurait acheté moins cher, s'il les avait connus : parce qu'ils suppriment ou diminuent l'usage de la chose.

B. — **Caractères de l'obligation de garantie.**

La garantie des vices rédhibitoires est *naturelle* au contrat de vente, c'est-à-dire qu'elle y est sous-entendue. — Mais elle n'y est pas *essentielle :* c'est-à-dire que les parties peuvent l'exclure par une clause formelle de non-garantie.

C. — **Conséquences de la clause de non-garantie.**

Le vendeur reste garant des vices qu'il connaissait, sinon la loi favoriserait son dol.

D. — **A quelles choses s'applique la garantie.**

Elle s'applique à toutes choses, tant immobilières que mobilières.

E. — **Effets de la garantie des vices rédhibitoires.**

Cette garantie produit deux effets :

Premier Effet. — L'acheteur a deux actions à sa disposition:

L'action *rédhibitoire*, par laquelle il obtient la résiliation de la vente, la restitution du prix et des frais, s'il prouve que l'usage de la chose est supprimé par les vices.

L'action *en réduction* (action *quanti minoris*), par laquelle il obtient une diminution de prix, s'il prouve seulement que l'usage de la chose est diminué par les vices.

En outre l'acheteur a droit à des dommages-intérêts, s'il y a lieu, de la part du vendeur de mauvaise foi.

Le délai pour exercer l'une ou l'autre action est fixé par le juge; bref délai, en tout cas : suivant la nature des vices; suivant les usages du lieu.

Second Effet. — La *perte* de la chose retombe :

Sur le *vendeur*, si la chose périt par suite de ses vices.

Sur l'*acheteur*, si la chose périt par cas fortuit.

F. — **Modifications** apportées par la loi du 2 août 1884, abrogeant celle du 20 mai 1838.

Cette loi ne s'applique qu'aux animaux domestiques, des espèces *chevaline*, *ovine* et *porcine*.

Cette loi contient les innovations suivantes :

1° *Énumération* limitative des vices rédhibitoires ;

2° *Suppression* de l'action en réduction, lorsque le vendeur offre de reprendre l'animal, en remboursant à l'acquéreur le prix et les frais ;

3° *Suppression* de toute action en garantie, lorsque le prix ne dépasse pas 100 francs ;

4° *Fixation* du délai accordé pour intenter l'action rédhibitoire : — Neuf jours, en général ; — Trente jours, pour la fluxion périodique des yeux ;

5° *Procédure spéciale :* — Dispense du préliminaire de conciliation ; — Procédure sommaire ; — Nomination d'experts.

G. — **Ventes dans lesquelles n'existe pas** l'obligation de garantir des vices rédhibitoires.

Ce sont les ventes faites par autorité de justice (C. C. 1649). — Elles se font à bas prix ; l'acheteur doit se renseigner d'avance ; les recommencer serait trop coûteux.

SECTION II

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

L'acheteur est tenu de deux obligations. Il doit :

1° Enlever la chose vendue ;

2° Payer son prix.

1. — Obligation d'enlever la chose vendue (C. C. 1608, 1657.)

A. — **Époque de l'enlèvement de la chose.**

L'enlèvement doit se faire : au terme convenu ; sinon immédiatement.

Les frais de l'enlèvement sont à la charge de l'acheteur.

B. — **Sanction de l'obligation d'enlever.**

A défaut de retirement au terme, le vendeur a deux partis à prendre :

Ou bien faire à l'acheteur des offres réelles suivies de consignation. (V. t. II. p. 205.)

Ou bien (mais dans l'hypothèse seulement de vente de meubles) résoudre la vente lui-même, de plein droit : soit en refusant de livrer, soit en disposant de la chose. (C. C. 1657.) — (?) La généralité du texte permet d'appliquer cette sanction à la vente de toute espèce de meubles, surtout de ceux qui peuvent se détériorer, ou de ceux dont la valeur varie rapidement. — (?) On applique notre article aux ventes commerciales elles-mêmes.

§ 2. — Obligation de payer le prix
(C. C. 1650 à 1652. — 1654 à 1656.)

A. — **Époque du paiement.**

Le paiement du prix se fera :

Au jour convenu.

A défaut de convention, au jour de la délivrance.

B. — **Lieu du paiement.**

Le paiement du prix se fera :

Au lieu convenu.

A défaut de convention : au lieu où doit se faire la délivrance, pour les ventes au comptant ; au domicile de l'acheteur, pour les ventes à terme.

C. — **Intérêts du prix.**

Les intérêts du prix sont dus par l'acheteur à compter :

Du jour convenu.

A défaut de convention expresse à cet égard :

— *Du jour de la sommation, en principe.* On a dérogé pour la vente à la règle de droit commun, qui fait courir les intérêts moratoires du jour de la demande en justice ; dérogation fondée sur la fréquence du contrat de vente.

— *Du jour de la vente*, et de plein droit, si la chose est *frugifère*, c'est-à-dire si la chose produit des fruits appréciables en argent.

D. — **Sanction de l'obligation de payer le prix.**

A défaut de paiement au terme conventionnel ou légal, le vendeur a le choix entre :

Poursuivre l'acheteur en paiement du prix ;

Résoudre la vente. (C. C. 1654).

S'il opte pour la résolution du contrat, comment et quand se produira la résolution ?

Première Hypothèse. — Le contrat est *muet* sur la résolution. (C. C. 1655.)

La résolution est *judiciaire*. — Après une sommation préalable de payer, le vendeur demande au tribunal de prononcer la résolution. — Le juge peut accorder un délai à l'acheteur, à moins qu'il n'y ait danger pour le vendeur de perdre et la chose et le prix. — Ce délai écoulé sans paiement, le vendeur forme une nouvelle demande. — L'acheteur ne saurait obtenir un nouveau délai, mais il peut, au cours de l'instance, payer et empêcher la résolution ; — Sinon, le juge prononce la résolution, qui date du jugement même.

Deuxième Hypothèse. — Le contrat porte : que, faute de paiement au terme convenu, la vente sera résolue *de plein droit*. (C. C. 1656.)

La résolution est *judiciaire* encore. — Après une sommation préalable, le vendeur demande la résolution. — Le juge ne peut pas accorder de délai. — L'acheteur peut encore payer au cours de l'instance ; — Sinon, le juge prononce la résolution, qui date du jugement.

Toute la différence avec la première hypothèse est donc dans le *refus obligatoire de délai*.

Troisième Hypothèse. — Le contrat porte : que, faute de paiement au terme convenu, la vente sera résolue *de plein droit et sans sommation*. (C. C. 1139).

La résolution est *légale*. — Si le vendeur l'invoque, la

chose sera rentrée dans son patrimoine, du jour convenu pour le paiement. — Les créanciers du vendeur peuvent intenter l'action en revendication qui est la conséquence de ce retour de la chose vendue.

E. — **Effets de la résolution.**

1° Les choses sont remises dans l'état antérieur à la vente.

2° Le vendeur a droit à des dommages-intérêts.

F. — **Durée de l'action en résolution.**

Trente ans, à dater du terme convenu pour le paiement.

CHAPITRE III

CAUSES DE RÉSOLUTION OU DE RESCISION SPÉCIALES A LA VENTE

(C. C. 1638.)

Distinguons la *résolution* de la *rescision* :

RÉSOLUTION	RESCISION
Résulte de *faits postérieurs* au contrat.	Résulte de *vices* inhérents au contrat.
Est tantôt *judiciaire*, tantôt *légale*.	Est toujours *judiciaire*.
L'action dure *trente ans*, sauf exception.	L'action dure *dix ans*.

Une cause de *résolution* est spéciale à la vente : la *faculté de réméré*, accordée au vendeur.

Une cause de *rescision* est spéciale à la vente : la *lésion pour vilité de prix*.

SECTION I

FACULTÉ DE RÉMÉRÉ

(C. C. 1659 à 1673.)

La *faculté de réméré*, est le droit réservé au vendeur de reprendre la chose vendue, en remboursant le prix à l'acheteur.

Les expressions : faculté de *réméré*, de *rachat*, manquent de correction. Le vendeur ne rachète pas la chose : il exerce un droit que les parties mêmes ont subordonné à la *condition résolutoire* du remboursement du prix.

L'expression ancienne : *retrait conventionnel*, est seule correcte.

Le retrait non stipulé dans le contrat, ne pourrait être autorisé après coup : la propriété une fois transmise incommutable, conserve ce caractère.

§ 1. — Durée du retrait conventionnel

Une durée *maximum* de *cinq* années a été imposée aux parties.

Une durée convenue au delà de cette limite serait réduite à cinq années.

La durée ne peut être prolongée par le juge au delà de la durée convenue, ni surtout au delà de cinq années.

Le délai court contre toutes personnes, mineurs, interdits et autres.

Le tout afin que la propriété ne demeure pas trop longtemps incertaine.

§ 2. — Conséquences de la faculté de réméré

A. — Condition de l'acheteur avant le retrait (C.C.1665.)

1° L'acheteur est propriétaire, et exerce tous les droits réels transmis par le vendeur.

2° L'acheteur subit toutes les charges réelles établies par le vendeur. — En particulier, il est exposé aux poursuites des créanciers qui ont hypothèque légalement établie sur l'immeuble vendu. — Mais il peut leur opposer le bénéfice de discussion, et les renvoyer discuter d'abord les biens du vendeur.

B. — **Exercice du retrait.**

a. — Conditions d'exercice du retrait.

Deux conditions sont requises, à savoir :

1° Non expiration du délai assigné à l'exercice du droit.

2° Remboursement à l'acheteur : — du prix et des frais de vente ; — des dépenses nécessaires ; — des dépenses utiles, jusqu'à concurrence de la plus-value (sauf peut-être réduction, si l'acheteur a fait des dépenses exagérées, dans le but d'empêcher le retrait).

Si l'acheteur refusait d'accepter le remboursement, le vendeur ferait des offres réelles, suivies de consignation. La résolution du contrat daterait du jour des offres.

L'acheteur a le droit de rétention : il est maintenu en possession jusqu'à complet remboursement. (C. C. 1673).

b. — Hypothèses spéciales.

Première Hypothèse. — Vente d'une part indivise.

Primus, copropriétaire avec *Secundus*, a vendu sa part indivise à André, avec faculté de réméré. Quelles sont les conséquences de cette vente?

1er Cas — L'indivision *existe encore*, lorsque *Primus* veut exercer le retrait.

Primus rembourse à André son prix d'achat, et redevient copropriétaire avec *Secundus*.

2e Cas. — Un partage *en nature* a fait cesser l'indivision.

Primus rembourse à André son prix d'achat, et reprend le lot échu à celui-ci dans le partage.

3e Cas. — Une *licitation* a fait cesser l'indivision.

Est-ce *Secundus* qui s'est rendu adjudicataire du tout : — *Primus* ne peut exercer aucun retrait contre lui ; —(?)

Mais *Primus* réclamera à André l'excédent de ce que celui-ci a touché au-dessus du prix d'achat, en vertu de la licitation.

Est-ce André qui s'est rendu adjudicataire du tout : — *Primus* peut exercer le retrait contre lui; — Mais André peut exiger le retrait du tout, et le remboursement intégral, lorsque ce n'est pas lui qui a provoqué la licitation. (C. C. 1667.)

Deuxième Hypothèse. — *Vente par plusieurs*, qui ont vendu *conjointement*, avec faculté de réméré.

L'hypothèse est la même, lorsque le vendeur unique meurt laissant plusieurs héritiers.

Chacun des vendeurs n'exercera le retrait que pour sa part.

L'acheteur a droit d'exiger le retrait du tout, et le remboursement intégral. (C. C. 1670.)

Troisième Hypothèse. — L'acheteur a réméré meurt laissant *plusieurs héritiers.*

L'indivision existe-t-elle encore, ou bien un partage en nature a-t-il attribué des lots aux divers héritiers : chacun de ceux-ci sera exposé au retrait pour sa part indivise ou divise.

Une licitation ou même le partage en nature a-t-il placé l'immeuble entier dans le lot d'un seul héritier ; celui-ci sera exposé au retrait pour le tout. (C. C. 1672).

C. — **Effets de l'exercice du retrait.**

1° Le vendeur est réputé avoir toujours été propriétaire.

2° Les droits réels nés du chef de l'acheteur sont anéantis. Les tiers ont été prévenus du retrait par la transcription de l'acte de vente.

3° Les fruits recueillis par l'acheteur se compensent avec les intérêts du prix d'achat.

4° Les baux consentis par l'acheteur sont maintenus. — Les baux consentis par fraude, c'est-à-dire pour empêcher le retrait sont pourtant annulés ; par exemple des baux très longs consentis à vil prix. (C. C. 1673.) — (?) Il faut que le locataire ait été complice de la fraude.

SECTION II

LÉSION POUR VILITÉ DE PRIX

(C. C. 1674 à 1685.)

Cette *lésion* est parfois une cause de *rescision* de la vente.

A. — **Conditions exigées pour la rescision.**

1° Les *ventes d'immeubles* seules, sont rescindables pour lésion. — Dans les ventes de meubles, il serait trop difficile d'estimer rétroactivement la valeur de l'objet vendu.

2° Le *vendeur* seul a droit de réclamer la rescision. La loi le favorise parce que la nécessité l'a sans doute poussé à vendre à vil prix. Aussi la renonciation à l'action en rescision, insérée dans le contrat, est-elle sans valeur. — La loi ne favorise pas l'acheteur, qui n'était pas forcé d'acheter trop cher.

3° Une *lésion de plus des sept douzièmes* est nécessaire. — Elle se calcule sur la valeur de l'immeuble lors de la vente.

4° Les *ventes à l'amiable* seules sont rescindables pour lésion. — Dans les ventes qui doivent être faites par autorité de justice, la rescision n'est pas admise : l'acheteur n'a pu abuser de la nécessité où se trouvait le vendeur. (C. C. 1684.)

5° Un *délai de deux années* à partir de la vente est seul accordé au vendeur pour former sa demande. — Ce délai court contre toutes personnes. — Si le vendeur avait la faculté de réméré, le délai n'est pas suspendu pendant le temps accordé pour le retrait.

B. — **Procédure.**

1° *Demande d'une expertise*, destinée à prouver la lésion. Le tribunal ne peut jamais prononcer la rescision *de plano*.

2° *Admission de la preuve* de la lésion, lorsque les faits

articulés sont assez graves et assez vraisemblables pour faire présumer la lésion. — Le jugement interlocutoire qui admet la preuve désigne trois experts, choisis d'un commun accord par les parties, sinon nommés d'office.

3° *Procès-verbal* des experts : contenant l'avis de la majorité ; donnant les motifs invoqués par l'expert qui est d'un autre avis (sans désigner cet expert.)

4° *Rescision pour lésion*, s'il y a lieu, prononcée par jugement définitif.

C. — **Effets du jugement.**

L'acheteur a le choix entre deux partis :

Il peut conserver l'immeuble. — Si l'acheteur prend ce parti, il paiera :

1° Le supplément du juste prix, déduction faite d'un dixième de ce prix. — Exemple : un immeuble de 12,000 a été vendu 4,000, c'est-à-dire moins des $^5/_{12}$ de sa valeur ; il y a lésion de plus des $^7/_{12}$, donc rescision possible. Le supplément de prix est 12,000 — 4,000 = 8,000. Le dixième à déduire = 1,200. L'acheteur payera donc 8,000 — 1,200 = 6,800.

2° Les intérêts du supplément, du jour de la demande en rescision.

Il peut rendre l'immeuble. — Si l'acheteur prend ce parti, il recouvrera :

1° Le prix d'achat.

2° Les intérêts du prix : Du jour de la demande en rescision, si la chose est frugifère, car il conserve les fruits perçus jusqu'à la demande. — Du jour où il a payé, s'il n'a retiré aucun fruit de la chose.

DEUXIÈME CLASSE DE VENTES

Vente de choses incorporelles

La rubrique du Code contient les mots : *droits incorporels*, qui renferment un pléonasme ; il fallait dire : *droits* seulement ; ou bien : *choses incorporelles*.

La vente des choses incorporelles, telles que l'usufruit, les servitudes, etc., est soumise aux mêmes règles que la vente des choses corporelles. — Le Code donne ici quelques règles spéciales relatives: 1° à la vente des créances; 2° à la vente d'une hérédité.

CHAPITRE I

VENTE DE CRÉANCES

(C. C. 1689 à 1695.)

Cette vente porte aussi les noms : *transport de créances*, *cession de créances*.

Le créancier vendeur s'appelle *cédant;* l'acheteur s'appelle *cessionnaire;* le débiteur s'appelle *cédé*.

La vente de créances, d'abord et peut-être toujours repoussée par les jurisconsultes romains, a été admise dans notre droit, en considération de sa grande utilité pratique.

A. — **Formalités de la vente de créances.**

A l'égard des *parties* et de leurs ayants-cause à titre universel, aucune formalité n'est exigée. La vente est un pur contrat consensuel, qui se prouve suivant les règles du droit commun.

A l'égard des *tiers* seulement, certaines formalités sont exigées.

a. — Qu'entend-on par tiers ?

Les tiers sont ici :

1° Le cédé ;

2° Les créanciers du cédant ;

3° Les créanciers du cessionnaire, et en particulier un second cessionnaire auquel le premier aurait transmis ses droits.

b. — Formalités exigées à l'égard des tiers. (C. C. 1690).

Le cessionnaire doit :

Ou bien signifier la cession au cédé, par ministère d'huissier ;

Ou bien obtenir l'acceptation du cédé, par acte notarié.

c. — Conséquences du défaut de formalités.

Tant qu'il n'y a eu ni signification, ni acceptation, le cédant est réputé seul créancier à l'égard des tiers. En conséquence :

1° Le cédé paie valablement entre les mains du cédant.

2° Les créanciers du cédant font valablement saisie-arrêt entre les mains du cédé.

3° Les créanciers du cessionnaire n'ont aucun droit sur la créance cédée.

d. — Conséquences de l'observation des formalités.

Dès qu'il y a eu signification ou acceptation, le cessionnaire est réputé seul créancier à l'égard de tous. En conséquence :

1° Le cédé ne peut plus payer qu'au cessionnaire. S'il payait au cédant, il devrait désintéresser néanmoins le cessionnaire, sauf à recourir contre le cédant, par la *condictio indebiti.*

Le cédé peut-il opposer au cessionnaire les exceptions qu'il eût pu opposer au cédant : par exemple une compensation ? — Une distinction est ici nécessaire.

S'il y a eu signification seulement, le cédé opposera au cessionnaire les exceptions nées antérieurement à la signification.

S'il y a eu acceptation du débiteur, le cédé n'opposera au cessionnaire aucune exception du chef du cédant ; il y a renoncé en acceptant la cession — (?) On prétend même qu'une acceptation sous seing privé produirait cet effet.

On voit donc que le cessionnaire a intérêt à obtenir l'acceptation du débiteur.

2° Les créanciers du cédant ne peuvent plus faire saisie-arrêt entre les mains du cédé.

3° Les créanciers du cessionnaire peuvent faire cette saisie-arrêt.

B. — **Obligations du cédant.**

Le cédant doit *délivrer* et *garantir*.

a. — Obligation de délivrer.

Le cédant doit : 1° Remettre ses titres de créance au cessionnaire ; 2° Transmettre au cessionnaire tous les moyens qu'il a de toucher la créance.

b. — Obligation de garantir.

Le cédant est garant *de droit* ; il garantit que le droit, que la créance existe.

Le cédant n'est pas garant *de fait ;* il ne garantit ni la solvabilité actuelle, ni à plus forte raison la solvabilité future du débiteur cédé. — S'il se déclarait dans le contrat garant de la solvabilité du cédé, il faudrait entendre par là seulement la solvabilité présente.

Lorsque le cédant se porte garant de la solvabilité, il est tenu jusqu'à concurrence, non de la valeur de la créance, mais seulement du prix de cession.

C. — **Obligation du cessionnaire.**

Le cessionnaire doit payer le prix convenu.

D — **Effets de la cession de créance.**

1° La cession *totale* transfère au cessionnaire la créance avec tous ses accessoires : privilèges, hypothèques et autres garanties.

2° La cession *partielle* divise les droits entre le cédant et le cessionnaire ; ils viendront en concours à la faillite ou à la déconfiture du débiteur cédé.

La cession de créance présente une certaine analogie avec la subrogation ; mais de nombreuses différences les distinguent l'une de l'autre.

SUBROGATION	CESSION DE CRÉANCE
Le subrogé veut rendre service au débiteur.	Le cessionnaire fait une spéculation, ou un placement dans son intérêt.
La subrogation date, à l'égard de tous, du jour où elle a été accordée.	La cession date, à l'égard des tiers, de la signification ou de l'acceptation.
Le subrogé, outre l'action du créancier, a des actions de son chef : *mandati, negotiorum gestorum*, etc.	Le cessionnaire n'a que l'action du créancier.
Le subrogé ne réclame au débiteur que ce qu'il a payé à sa décharge.	Le cessionnaire réclame au débiteur le montant intégral de la créance.
Le subrogé qui a désintéressé partiellement le créancier est primé par le créancier.	Le cessionnaire qui a acheté une partie de la créance vient en concours avec le cédant.

CHAPITRE II

VENTE D'UNE HÉRÉDITÉ

(C. C. 1696 à 1698.)

Rappelons que les pactes sur *succession future* sont interdits. Il s'agit donc ici d'une hérédité *ouverte*.

Première Hypothèse. — *Le vendeur a cédé son droit éventuel à une hérédité.*

Cette vente est un *contrat aléatoire*, en vertu duquel le vendeur conservera toujours le prix de cession. — Il ne garantit même pas sa qualité d'héritier.

Seconde Hypothèse. — *Le vendeur a cédé une hérédité à laquelle il se déclare appelé.*

C'est la cession qu'on appelle, à proprement parler, *vente d'hérédité*.

Quels en sont les effets?

1° Le vendeur *garantit* seulement sa *qualité d'héritier*. Il ne garantit aucun avantage résultant de l'hérédité.

2° L'acheteur devient immédiatement *propriétaire* des choses corporelles de la succession, comme l'était le vendeur, et pour la part héréditaire de celui-ci.

Doit-il faire *transcrire* la cession, pour devenir propriétaire des immeubles à l'égard des tiers. (?)

3° L'acheteur devient immédiatement *créancier*, comme l'était le vendeur, et pour la part héréditaire de celui-ci.

Il n'a pas besoin de signification ou d'acceptation de la cession, pour devenir créancier à l'égard des tiers : les créances étant peut-être trop nombreuses, et le texte ne lui imposant aucune formalité. (?)

4° L'acheteur devient immédiatement *débiteur*, de même que l'était le vendeur, et pour la part héréditaire de celui-ci.

Les créanciers du défunt ont désormais deux actions :

Leur action *directe* contre le vendeur, devenu héritier pur et simple, par le fait même de la cession, et dès lors tenu des dettes *ultra vires* (T. II, p. 36.) ;

Leur action *indirecte*, du chef du vendeur, contre l'acheteur, tenu dans la limite de son prix d'acquisition.

5° Le vendeur et l'acheteur contractent des *obligations réciproques :*

Le vendeur doit rendre à l'acheteur tout ce qui lui parvient de l'hérédité cédée ;

L'acheteur doit rembourser au vendeur toutes les avances de celui-ci relatives à l'hérédité.

6° La *confusion* qui s'était établie entre le vendeur et l'hérédité persiste, car elle était réelle. (V. t. II, p. 221.)

Elle persiste à l'égard du vendeur. — Ses droits contre la succession demeurent éteints ; par exemple : les servitudes actives sur un fonds héréditaire ; ses créances contre le défunt ; le vendeur ne peut les faire valoir contre l'acheteur. — Ses dettes envers la succession demeurent éteintes.

Elle persiste à l'égard des tiers ; par exemple : les cautions de l'héritier débiteur demeurent libérées.

6° La vente autorise les cohéritiers du vendeur à exercer le *retrait successoral.* (V. t. II, p. 53.)

TROISIÈME CLASSE DE VENTES

Ventes de droits litigieux

A. — **Prohibition d'acheter des droits litigieux.** (C. C. 1597.)

On entend ici par *droit litigieux :* celui qui est *actuellement* contesté ou qui sera *plus tard* le sujet d'une contestation sérieuse.

a. — Personnes auxquelles la prohibition s'applique.

Les magistrats, les greffiers, huissiers, avoués, avocats (appelés défenseurs officieux dans le texte), les notaires, ne peuvent acheter les droits litigieux qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent leurs fonctions.

Ainsi un membre de la cour de cassation ne peut acheter aucun droit litigieux en France.

Une pareille spéculation compromettrait la dignité du fonctionnaire, et ferait mettre en suspicion l'impartialité du magistrat.

b. — Sanction de la prohibition.

Premier Système. — L'annulation peut être demandée : par le cédant, qui a sans doute agi sous la pression du fonctionnaire ; par le débiteur cédé, car il craint l'influence du fonctionnaire sur le magistrat qui jugera la contestation. — Dans ce système, la prohibition est d'ordre *privé.*

Second Système. — La nullité peut être demandée : par le cédant ; par le cédé ; par le cessionnaire lui-même. — Dans ce système, la prohibition est d'ordre *public.*

B — Retrait litigieux. (C. C. 1699 à 1701.)

On entend ici par *droit litigieux:* seulement celui qui est *actuellement* contesté.

a. — Définition du retrait litigieux.

Le *retrait litigieux* est la faculté accordée au cédé de prendre pour lui le marché du cessionnaire du droit litigieux.

La spéculation des coureurs de procès a paru honteuse au législateur; ne voulant pas la déclarer non avenue, il a autorisé le retrait.

b. — Conditions d'exercice du retrait.

Le retrait est soumis aux trois conditions suivantes :

1° Existence actuelle d'une contestation sur le fond du droit cédé.

2° Remboursement au cessionnaire : du prix *réel* (et non du prix *déclaré* dans l'acte de vente); des frais, des intérêts à dater du jour où il a payé son prix.

3° Cession à titre onéreux du droit litigieux. — Si la cession avait eu lieu à titre de donation, on ne saurait accuser l'acquéreur de spéculation ; d'ailleurs que lui rembourserait-on?

c. — Exceptions à la faculté de retrait.

Le cédé ne peut exercer le retrait dans les trois cas suivants :

Première Exception. — La vente a été faite à un *cohéritier* ou *copropriétaire* du droit cédé.

Exemple. — Une personne revendique un immeuble possédé par deux cohéritiers, *Primus* et *Secundus*. *Primus* vend sa part indivise (et litigieuse) à *Secundus*. Le revendiquant ne peut reprendre pour lui cette part, en offrant de rembourser à *Secundus* son prix d'acquisition. — Motifs : *Secundus* n'a pas fait une spéculation, il a seulement voulu faire cesser l'indivision ; il a d'ailleurs éteint un procès, en diminuant le nombre des plaideurs.

Deuxième Exception. — La vente a été faite au *possesseur* de la chose litigieuse.

Exemple. — *Primus* et *Secundus* revendiquent tous deux un immeuble à son possesseur. *Primus* vend son droit litigieux au possesseur, (qui espère triompher contre *Secundus*.) *Secundus* ne peut reprendre pour lui le droit litigieux vendu par *Primus*, en offrant de rembourser au possesseur son prix d'acquisition. — Motifs : le possesseur a voulu consolider son droit ; il a éteint un procès.

Troisième Exception. — La vente a été faite à un *créancier* en paiement de ce qui lui est dû.

Exemple. — *Primus* est créancier de *Secundus*, qui est lui-même créancier de *Tertius*. *Secundus*, pour payer *Primus*, lui cède sa créance (actuellement contestée) contre *Tertius*. Celui-ci ne pourra point se libérer en offrant de rembourser à *Primus* son prix d'acquisition. — Motif : *Primus* n'a pas fait de spéculation ; il s'est seulement payé comme il a pu.

Remarque. — Le Code civil a conservé seulement quatre des anciens *retraits* :

Le retrait *successoral*. (C. C. 841.)
Le retrait *de communauté*. (C. C. 1408.)
Le retrait *conventionnel* ou *réméré*. (C. C. 1659.)
Le retrait *litigieux*. (C. C. 1699.)

QUATRIÈME CLASSE DE VENTES

Ventes par licitation

(C. C. 1686 à 1688.)

La *licitation* est l'attribution à une seule personne de biens indivis, moyennant un prix en argent.

A. — Cas de licitation.

= La licitation est *nécessaire*, lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

1° Le bien ne saurait se partager en nature sans grande perte ou sans grave inconvénient. En cas de contestation, c'est au tribunal de décider s'il en est ainsi.

2° Aucun des copropriétaires ne peut prendre le bien impartageable.

= La licitation est *facultative*, lorsque les copropriétaires capables la préfèrent au partage en nature.

B. — **Formes de la licitation.**

La licitation se fait *à l'amiable*, lorsque tous les copartageants sont capables d'accepter ce mode de procéder.

La licitation se fait *en justice* et aux enchères : soit lorsque l'un ou plusieurs des copartageants sont incapables ; soit lorsque l'un ou plusieurs des copartageants repoussent le partage à l'amiable.

Les étrangers sont nécessairement appelés à la licitation : soit lorsque l'un des copropriétaires l'exige ; soit lorsque l'un ou plusieurs des copartageants sont incapables.

C. — **Effets de la licitation.**

L'attribution du bien à l'un des copartageants est un *partage*, ayant un effet *déclaratif* de propriété, et donnant aux autres copropriétaires le privilège du copartageant.

L'attribution du bien à un étranger est une vraie *vente*, ayant un effet *translatif* de propriété, et donnant à tous les copropriétaires le privilège du vendeur.

TITRE III

ÉCHANGE

(C. C. 1702 à 1707.)

A. — **Définition de l'échange.**

L'*échange* est le contrat par lequel deux personnes s'obligent chacune à livrer une chose à l'autre.

L'échange est le contrat primitif qui a donné naissance à la vente ; il a presque disparu devant elle. Aussi le Code, après avoir longuement traité de la vente, con-

sacre-t-il à peine quelques articles à l'échange, renvoyant pour le surplus au titre précédent. (C. C. 1707.)

Les parties portent, dans l'échange, le nom de *coéchangistes* ou *copermutants*. Chacune joue dans le contrat un rôle pareil à celui de l'autre. De là résultent trois conséquences :

1° Tout pacte obscur s'interprète contre la partie qui l'invoque en sa faveur. (Dans la vente, le pacte obscur s'interprète contre le vendeur.)

2° Les frais du contrat sont supportés également par les deux parties. (Dans la vente, ils sont supportés par l'acheteur.)

2° La rescision pour lésion n'est pas admise en matière d'échange. (C. C. 1706.)

B. — **Conditions essentielles à l'échange.**

Trois conditions sont essentielles à ce contrat : le *consentement* des parties, leur *capacité*, un *double objet* d'obligation.

Il n'y a pas de distinction à faire entre l'un et l'autre objet. (Dans la vente, au contraire, l'un des objets était nécessairement un prix en argent.)

Chacun des échangistes doit être, au moment du contrat, *propriétaire* du corps certain qu'il a promis ; car l'échange est un contrat translatif de propriété.

Supposons que l'un des coéchangistes ne soit pas propriétaire : qu'en résultera-t-il ?

1re Hypothèse. — L'autre coéchangiste *n'a pas encore livré* la chose qu'il avait promise.

Il refuse de livrer cette chose, rend celle qu'il a reçue, et réclame des dommages-intérêts. (C. C. 1704.)

2e Hypothèse. — L'autre coéchangiste *a déjà livré* la chose qu'il avait promise.

Il revendique cette chose ; d'abord assurément à son coéchangiste ; et même, suivant la plupart des auteurs, aux tiers acquéreurs de la chose. — En outre, il réclame des dommages-intérêts.

TITRE IV

LOUAGE

(C. C. 1708 à 1031.)

On distingue :

Le *louage des choses ;*

Le *louage d'ouvrage* ou d'*industrie ;*

Le *bail à cheptel.* (Nous en excluons le cheptel de fer, dont nous traiterons au louage des choses.)

CHAPITRE I

LOUAGE DES CHOSES

(C. C. 1713 à 1778. — 1821 à 1826.)

Le *louage des choses* est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une certaine chose, moyennant un prix que celle-ci s'oblige de lui payer. (C. C. 1709.)

Le premier s'appelle : *bailleur*, locateur, loueur ou propriétaire ; le second s'appelle *preneur*, locataire ou fermier.

Nous distinguerons :

Le louage des choses *immobilières* ;

Le louage des choses *mobilières.*

SECTION I

LOUAGE DES CHOSES IMMOBILIÈRES

Ce louage comprend :

Les *baux à loyer*, ou baux de maisons ;

Les *baux à ferme*, ou baux de biens ruraux ;
Le *cheptel de fer ;*
Le *colonat*.

ARTICLE I

RÈGLES COMMUNES AUX BAUX A LOYER ET AUX BAUX A FERME

(C. C. 1714 à 1751.)

Nous étudierons :
Les *conditions* du louage ;
Les *obligations* qui en résultent ;
L'*extinction* de ces obligations ;
La *faculté* d'*expulser le preneur*.

§ 1. — Conditions essentielles au louage des choses immobilières

Trois conditions sont essentielles au louage : le *consentement* des parties, leur *capacité*, un *double objet* d'obligation.

A. — Consentement des parties.

Le louage des choses immobilières est un contrat *consensuel*, sans formes obligatoires.

Quant au *mode de preuve* du consentement donné à ce louage, il existe une double dérogation au droit commun :

D'un côté, un mode spécial a été *introduit* : le louage se prouve par le *commencement d'exécution* non contesté ; ainsi lorsque le locataire a emménagé, sur avis donné par le bailleur, chaque partie trouve une preuve dans l'exécution du contrat par l'autre partie. — Mais les *arrhes* données par l'une des parties sont un moyen de dédit, et non une preuve du louage.

D'un autre côté, un mode de droit commun a été *supprimé :* le louage ne se prouve point *par témoins*, même au-dessous de 150 francs. On évite ainsi de nombreux

procès relatifs aux petites locations, et on permet au locataire de chercher plus tôt une autre demeure. (C. C. 1715.)

B. — **Capacité des parties.** (C. C. 1718.)

Il faut se reporter aux Titres spéciaux, pour déterminer les limites dans lesquelles les incapables ou leurs représentants peuvent figurer aux contrats de louage qui les intéressent.

Pour le tuteur du mineur non émancipé, t. I, p. 155.

Pour le mineur émancipé, t. I, p. 162.

Pour la femme mariée, t. III, p. 23.

(?) Les baux consentis par le propriétaire *apparent* sont valables (Pothier).

C. — **Objets du louage.**

1° Le contrat de louage a pour objet ; une obligation de faire jouir, à la charge du bailleur ; une obligation de transférer la propriété du prix, à la charge du preneur.

2° L'obligation du bailleur a pour objet la *jouissance* de la chose ; l'obligation du preneur a pour objet le *prix*.

a. — **Objet de l'obligation du bailleur :** JOUISSANCE DE LA CHOSE LOUÉE.

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit propriétaire de la chose louée ; il suffit qu'il en ait la jouissance, soit comme usufruitier (non comme usager), soit comme locataire. Ainsi un locataire fait valablement une cession de bail ou une sous-location.

= *Effets de la cession ou de la sous-location.*

Dans la *cession de bail*, le cessionnaire ne peut invoquer que les droits appartenant au cédant, en vertu du bail de celui-ci.

Dans la sous-location, le sous-locataire peut invoquer contre le cédant tous les droits d'un locataire contre son bailleur.

Dans la cession, aussi bien que dans la sous-location, le preneur en second est tenu envers le premier bailleur,

jusqu'à concurrence de son prix de sous-location ; il ne doit faire ses paiements qu'aux époques fixées par son bail ou par les usages, sinon il ne pourrait opposer au premier bailleur les paiements faits par anticipation. (C. C. 1753.)

Dans la cession aussi bien que dans la sous-location, la résolution du droit du principal locataire entraîne celle du droit du preneur en second.

Remarque 1. — Certains auteurs entendent autrement les mots : céder le bail et sous-louer ; céder le bail serait la transmission de *toute* la chose ; sous-louer serait la transmission d'une *partie* de la chose.

Remarque 2. — On appelle parfois cession de bail la substitution au premier preneur d'un second qui prend sa place dans ses rapports avec le bailleur. Mais cette convention est une véritable résolution du premier bail, et suppose nécessairement que le bailleur y consent et conclut lui-même le bail qui remplace le précédent.

= *Faculté de céder ou de sous-louer.* (C. C. 1717.)

Cette faculté appartient de droit commun à tout locataire : une clause expresse du contrat est nécessaire pour qu'il en soit privé.

La clause interdisant de sous-louer sans le consentement du bailleur est de rigueur, c'est-à-dire doit-être sérieusement appliquée, suivant l'intention présumée des parties.

b. — Objet de l'obligation du preneur : PRIX.

Le prix du louage s'appelle *loyer* ou *fermage.*

= *Conditions du prix.*

Le prix du loyer doit satisfaire aux mêmes conditions que le prix de la vente. Il doit, en règle, consister en argent ; mais il peut néanmoins consister en denrées.

La rescision pour vilité de prix n'a pas lieu en matière de louage.

= *Preuve du prix.* (C. C. 1716.)

Le droit commun subit encore ici une double dérogation.

D'un côté, un mode spécial a été *introduit* : le *quantum* du prix se prouve par le *serment supplétoire* du bailleur,

qui s'impose ici au juge et fait preuve complète. On donne pour motif que le bailleur est tenu à une grande sincérité, sous peine de ne plus trouver de locataire. — Toutefois le preneur peut combattre le serment du bailleur, par une demande d'expertise; mais il en supporte les frais, dès que le prix fixé par l'expert dépasse le prix déclaré par le preneur.

D'un autre côté, un mode de droit commun a été *supprimé :* le *quantum* du prix ne s'établit point par la *preuve testimoniale*.

§ 2. — Obligations naissant du louage

Le louage fait naître des obligations à la charge du *bailleur* et à la charge du *preneur*.

A. — **Obligations du bailleur.**

Le bailleur est tenu de trois obligations.

Première Obligation du bailleur.— *Délivrer* la chose, avec ses accessoires, et en bon état, sauf stipulations contraires.

S'il existe des vices qui empêchent ou diminuent l'usage de la chose louée, le preneur peut, suivant les cas, obtenir la résiliation du bail, ou seulement des dommages intérêts; sans distinguer entre le bailleur de bonne ou de mauvaise foi.

Deuxième Obligation du bailleur. — *Entretenir* la chose dans l'état où il l'a livrée.

Cette obligation entraîne trois conséquences :

1° Toutes *réparations* sont dues par le bailleur, tant les grosses réparations que celles d'entretien, sauf les réparations locatives. (C. C. 1720.)

Si le bailleur ne les fait pas, le locataire les exigera ou demandera la résiliation du bail, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Si le bailleur les fait, le locataire n'a droit à indemnité que dans le cas où elles durent plus de quarante jours.

2° La *perte totale* de la chose louée entraîne la résiliation du bail, immédiatement et pour toujours, lors même que la chose serait ensuite restaurée.

3° La *perte partielle* de la chose louée entraîne, suivant les cas, la résiliation du bail ou seulement une diminution de loyer.

Troisième Obligation du bailleur. — *Procurer* au preneur la *jouissance* de la chose louée.

Cette obligation entraîne deux conséquences :

1° Les *cas fortuits* eux-mêmes sont à la charge du bailleur.

2° *Garantie* des troubles de *droit* est due par le bailleur au preneur. — Le preneur menacé d'éviction, nomme le bailleur, qui doit prendre le procès à sa charge. — S'il y a éviction totale, résiliation du bail, avec dommages-intérêts pour le preneur. S'il y a éviction partielle, résiliation ou diminution de loyer. (C. C. 1726, 1727.)

Mais le bailleur ne garantit pas le preneur des troubles de *fait*.

B. — **Obligations du preneur.**

Le preneur est tenu de six obligations.

Première Obligation du preneur. — *User en bon père de famille* de la chose louée. (C. C. 1728.)

Deuxième Obligation du preneur. — *User* de la chose suivant la *destination* qui lui a été donnée par le bail, soit expressément, soit tacitement, suivant les circonstances.

Troisième Obligation du preneur. — *Dénoncer* au bailleur les troubles de droit, sous peine de dommages-intérêts.

Quatrième Obligation du preneur. — Faire les *réparations locatives*, c'est-à-dire celles qui sont présumées rendues nécessaires par la faute du locataire. Le Code se réfère pour les déterminer aux usages des lieux, tout en citant quelques exemples, dans l'article 1754.

Les réparations locatives mêmes ne sont pas à la charge du locataire, s'il prouve qu'elles sont occasionnées par vétusté ou par force majeure. (C. C. 1755.)

Cinquième Obligation du preneur. — *Payer le loyer* aux termes convenus.

Sixième Obligation du preneur. — *Rendre la chose* à l'expiration du bail. (C. C. 1730 à 1732.)

En quel état? — Si un état des lieux a été dressé, le preneur rend la chose suivant cet état, sauf ce qui a péri par vétusté ou force majeure. — Si aucun état n'a été dressé, le preneur doit rendre en bon état, sauf encore ce qui a péri par cas fortuit.

C'est au preneur qui se prétend libéré à prouver le cas fortuit.

Lorsque la chose périt par suite d'un *incendie*, le Code n'exempte le preneur de responsabilité que dans trois cas, à savoir lorsqu'il prouve : 1° ou que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure; 2° ou qu'il a eu lieu par vice de construction ; 3° ou qu'il a été communiqué par une maison voisine. (C. C. 1733.)

Lorsque la maison qui a péri par incendie était habitée par plusieurs locataires, le Code les déclarait solidairement responsables envers le bailleur. La loi du 5 janvier 1883 les déclare responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie qu'ils habitent. — Ils peuvent d'ailleurs échapper à cette responsabilité en deux cas : 1° en prouvant que l'incendie a commencé chez l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu ; 2° en prouvant que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux qui font cette preuve ne sont pas responsables. (C. C. 1734).

§ 3. — Extinction des obligations naissant du louage

Définissons préalablement deux expressions qui ont ici un sens spécial.

Le bail *écrit* est celui qui est fait pour une durée fixée dans le contrat ; peu importe qu'il soit ou non constaté par écrit.

Le bail *non écrit* ou *verbal* est celui qui est fait sans durée limitée, quelle que soit la façon dont il est constaté.

Le bail prend fin par quatre causes.

Première Cause d'extinction. — Arrivée du terme convenu.

Cette cause d'extinction ne s'applique évidemment qu'au bail *écrit*.

Le bail cesse de plein droit, sans avis du bailleur ni du preneur.

Si le preneur reste en jouissance, sans congé préalable, et sans opposition du bailleur, un nouveau bail prend naissance, sous le nom de *tacite réconduction*. (C. C. 1738, 1739.)

Mais : 1° Le nouveau bail n'est pas calqué sur le précédent : le bail écrit se transforme en bail non écrit, sans durée limitée, qui prendra fin suivant la règle que nous allons donner pour les baux non écrits. 2° Les garanties du premier bail ne s'appliquent pas au second.

Deuxième Cause d'extinction. — Congé.

Cette cause d'extinction ne s'applique qu'au bail *non écrit*.

Le *congé* est la notification faite par l'une des parties à l'autre de la cessation du bail.

C'est un acte unilatéral n'exigeant point l'acceptation de celui auquel on le notifie.

Mais il ne peut être prouvé par témoins, même au-dessous de 150 francs. Celui qui le donne sera donc prudent de réclamer une preuve écrite de celui qui le reçoit, sinon de le faire notifier par huissier.

L'époque à laquelle doit être fait le congé n'a pas été fixée par la loi ; le texte s'en réfère à l'usage des lieux. (C. C. 1736.)

Troisième Cause d'extinction. — Perte de la chose louée.

Que la perte soit totale, ou que la perte partielle rende impossible l'usage de la chose, le bail prend fin dans l'un et l'autre cas. (C. C. 1741.)

Quatrième Cause d'extinction. — Inexécution des obligations réciproques.

Elle autorise une action en résolution du bail. (C. C. 1741.)

Ni la mort du bailleur, ni celle du preneur ne mettent fin au bail. Leurs obligations passent à leurs héritiers. (C. C. 1742.)

§ 4. — Faculté d'expulser le preneur, en cas de vente de la chose louée

Première Hypothèse. — Le bail a date certaine, et ne contient pas la faculté d'expulser le preneur, en cas de vente.

= L'acquéreur ne peut expulser le preneur ; ou plutôt l'acquéreur succède aux obligations du bailleur. (C. C. 1743.)

Ainsi la clause que l'acquéreur est tenu d'*entretenir* le bail est légalement sous-entendue, dans l'intérêt de l'agriculture, de l'industrie et de tout locataire en général.

Mais il ne faut pas aller jusqu'à prétendre que la disposition de l'art. 1743 a transformé le droit *de créance* du preneur en droit *réel* (?).

= La loi du 23 mars 1855 a modifié l'art. 1743.

Pour que le preneur, dans notre hypothèse, soit maintenu en jouissance, il ne suffit plus que le bail ait date certaine ; il faut encore qu'il ait été *transcrit*, avant la transcription de l'acte d'acquisition. Sinon il ne serait opposable à l'acquéreur que pour dix-huit années.

En outre, les paiements de loyers que le preneur aurait faits par anticipation au bailleur, ou les cessions de loyers que le bailleur aurait consenties à des tiers doivent être *transcrits*, sinon ils ne sont opposables à l'acquéreur que pour trois années de loyer.

Deuxième Hypothèse. — Le bail a date certaine, et contient la faculté d'expulsion.

L'acquéreur peut expulser le preneur ; mais l'exercice de cette faculté est soumis à une double condition :

1° Indemnité préalable est due au preneur ; le tarif en est fixé dans les articles 1745 à 1747.

2° Congé doit être donné au preneur ; celui-ci ne pouvant être expulsé avant l'expiration du congé.

Troisième Hypothèse. — Le bail n'a pas date certaine.

L'acquéreur peut expulser le preneur.

Aucune indemnité n'est due à celui-ci. (C. C. 1750.)

Congé doit lui être donné (?).

ARTICLE II

RÈGLES SPÉCIALES AUX BAUX A LOYER

Les baux à loyer sont les baux des maisons.

A. — Le locataire ou le sous-locataire d'une maison est tenu de la garnir de meubles suffisants, sous peine de résiliation du bail. (C. C. 1752.)

B. — Le bailleur ne peut plus, comme autrefois, expulser le locataire, en déclarant qu'il veut occuper lui-même la maison ; sauf convention contraire (C. C. 1761.)

ARTICLE III

RÈGLES SPÉCIALES AUX BAUX A FERME

Les baux à ferme sont les baux des biens ruraux, c'est-à-dire de ceux qui produisent des fruits.

A. — Erreur de contenance des terrains loués.

Elle donne lieu à indemnité, soit au profit du bailleur, soit au profit du fermier, suivant les règles exprimées au titre de la vente. (V. p. 87.)

B. — **Perte fortuite de la récolte.**

La perte de la récolte *séparée* du sol est toujours pour le fermier, qui ne peut pas réclamer d'indemnité.

La perte de la récolte *non séparée* du sol est pour le bailleur, quand elle est *considérable :* à savoir quand elle est de la *moitié* au moins de la récolte ; le fermier obtient alors une remise proportionnelle à la perte. — Dans un bail de plusieurs années, on compense les bonnes récoltes avec les mauvaises.

Le fermier n'a droit à aucune remise, lorsqu'il s'est chargé des cas fortuits, ou lorsque la cause de la perte existait à l'époque du bail. (C. C. 1769 à 1773.)

C. — **Durée des baux à ferme.**

Quand les parties n'ont pas limité la durée du bail, la loi fixe elle-même la limite : le bail est censé fait pour le temps suffisant à recueillir les fruits du fonds. (C. C. 1774, 1775.)

ARTICLE IV

CHEPTEL DE FER

(C. C. 1821 à 1826.)

Le *cheptel de fer* est le contrat par lequel le propriétaire d'une ferme donne des bestiaux à bail avec la ferme, à condition que le fermier, à l'expiration du bail, laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus. (C. C. 1821.)

Le contrat s'appelle cheptel *de fer*, parce que le cheptel est comme enchaîné à la ferme.

Tous les profits sont pour le fermier, sauf le fumier, qui doit être utilisé sur la ferme.

Toutes les pertes fortuites sont à la charge du fermier.

ARTICLE V

COLONAT

Le *colonat* est un bail à ferme, dans lequel le prix consiste dans une portion des *fruits* de la ferme. Quand cette portion est de *moitié*, le colon prend le nom de *métayer*.

Le colonat suit quelques règles spéciales :

1° La faculté de céder le bail ou de sous-louer, n'est pas de droit commun dans le colonat, elle n'appartient au colon qu'en vertu d'une clause expresse. (C. C. 1763.)

2° La perte fortuite de la récolte *séparée* du sol se partage entre le propriétaire et le colon. (C. C. 1771.)

3° Dans le cheptel de fer donné au colon : — Les profits se partagent entre lui et le propriétaire ; — La perte fortuite totale est étrangère au colon ; — Le cheptel dure autant que le bail.

SECTION II

LOUAGE DES CHOSES MOBILIÈRES.

(C. C. 1757 à 1758.)

I. — **Bail de Meubles**, pour garnir une maison, une boutique, un appartement.

Il est censé fait, à défaut de convention, pour la durée ordinaire des baux de maisons, boutiques, appartements.

II. — **Bail d'un appartement meublé.**

Il est censé fait, à défaut de convention, pour une durée correspondant au temps d'après lequel le prix a été fixé. Ainsi il est censé fait à l'année, quand le prix a été fixé à tant par an.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, mois, etc., on suit l'usage des lieux.

CHAPITRE II

LOUAGE D'OUVRAGE OU D'INDUSTRIE

SECTION I

LOUAGE DES DOMESTIQUES ET OUVRIERS

(C. C. 1780.)

I. — On ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée.

II. — On suit ici les règles de droit commun en matière de preuve. La loi du 2 août 1868 a abrogé l'article 1781 du Code, aux termes duquel le maître était cru sur son affirmation.

SECTION II

LOUAGE DES VOITURIERS

(C. C. 1782 à 1786.)

I. — Ce louage est le contrat par lequel on se charge de transporter des personnes ou des objets, soit par terre, soit par eau, moyennant un prix.

II. — Le *voiturier* est celui qui se charge du transport. Il est soumis à une responsabilité qui commence au moment où les objets lui sont confiés.

Le voiturier a une triple responsabilité. Il répond :

1° Du retard ;

2° Des avaries et de la perte, s'il ne prouve qu'elles proviennent de cas fortuit ou de force majeure ;

3° Du vol (le Code, en effet, assujétit le voiturier aux mêmes obligations que l'aubergiste.)

III. — Les entrepreneurs de voitures et roulages publics doivent inscrire sur un registre l'argent et les effets dont ils se chargent. Ils sont soumis à des règlements spéciaux.

IV. — Les règles précédentes doivent être complétées par les Titres spéciaux du Code de Commerce relatifs aux commissionnaires de transports et aux voituriers.

SECTION III

LOUAGE DES ENTREPRENEURS D'OUVRAGE, MARCHÉS, DEVIS

(C. C. 1787 à 1799.)

L'*entrepreneur* est celui qui se charge d'un ouvrage moyennant *un prix fait* (par opposition à l'*ouvrier*, qui loue ses services moyennant un prix proportionnel à son travail.)

Sont entrepreneurs tous ceux qui traitent *directement* avec le maître, de quelque nom qu'ils se qualifient : entrepreneur, maçon, charpentier, etc. (C. C. 1799.)

Le *marché* est le contrat intervenu entre l'entrepreneur et le maître, ce dernier étant celui qui commande l'ouvrage.

Le *devis* est le mémoire détaillé de l'ouvrage, des matériaux et des prix.

Du marché naissent deux situations à régler :

1° Celle de l'*entrepreneur ;*

2° Celle des *ouvriers* qui ont travaillé sous ses ordres.

§ 1. — Condition de l'entrepreneur

A. — Obligations de l'entrepreneur.

En dehors des obligations que le droit commun impose à l'entrepreneur, celui-ci est tenu de trois obligations spéciales :

Première Obligation de l'entrepreneur.

Il doit respecter le *devis* convenu. Nulle modification, nulle augmentation ne lui donnerait droit de réclamer un supplément de salaire ; à moins qu'elles n'aient été consenties par le maître, *par écrit*, auquel cas elles font partie du devis. (C. C. 1793.)

De même, l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux est à la charge de l'entrepreneur.

Deuxième Obligation de l'entrepreneur.

Il répond de la perte survenue : par *vice de construction;* par *vice du sol;* par *vice des matériaux*:

Dans les trois cas, il est en faute de n'avoir pas su prévoir et éviter la perte.

Quant à la *preuve* du fait que la perte résulte du vice de construction, le principe de droit commun la met à la charge du maître qui invoque le vice contre l'entrepreneur (?).

Quant à la durée de la responsabilité, l'entrepreneur est déclaré responsable pendant les *dix années* qui suivent la construction (C. C. 1792, 2270.)

Troisième Obligation de l'entrepreneur.

L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie. (C. C. 1797.)

B. — **Perte de la chose à faire.**

Qui doit la supporter? Distinguons deux hypothèses.

Première Hypothèse. — L'entrepreneur fournit et son *travail* et la *matière* de l'ouvrage.

Le marché est alors une vente faite sous la condition que l'ouvrage convenu sera *agréé* par le maître.

En deux cas, la perte est pour l'entrepreneur, qui perd la matière et qui ne peut pas réclamer de salaire :

1° Quand la chose périt par la *faute* de l'entrepreneur;

2° Quand la chose périt fortuitement, *avant l'agrément* exprès ou tacite du maître. L'agrément tacite résulte du fait que le maître a pris livraison de l'ouvrage. — Toutefois l'entrepreneur ne répond plus des risques, dès qu'il a mis le maître en demeure de recevoir la chose. (C. C. 1788.)

Deuxième Hypothèse. — L'entrepreneur fournit son *travail* seulement.

Le marché est alors un louage.

En deux cas, la perte est pour l'entrepreneur, qui ne peut pas réclamer de salaire :

1° Quand la chose périt par la *faute* de l'entrepreneur ;

2° Quand la chose périt fortuitement, *avant l'agrément* du maître, le salaire n'étant dû qu'en proportion du travail fourni. — Toutefois l'entrepreneur ne répond plus des risques : lorsqu'il a mis le maître en demeure ; lorsque la perte provient des vices de la chose. (C. C. 1790.)

— Dans l'une et l'autre hypothèse, l'entrepreneur *en faute* peut être condamné à des dommages-intérêts.

C. — **Extinction du marché.**

En dehors des causes de droit commun qui éteignent les obligations réciproques, le marché s'éteint par deux causes spéciales, à savoir :

1° La *révocation par le maître*. Celui-ci doit, en ce cas, indemniser l'entrepreneur : de ses dépenses, de ses travaux, du gain qu'il aurait pu faire. (C. C. 1794.)

2° La *mort de l'entrepreneur*. Le maître doit, en ce cas, indemniser les héritiers de l'entrepreneur : des travaux faits, des matériaux préparés, s'ils lui sont utiles. (C. C. 1795, 1796.)

§ 2. — Condition des ouvriers qui ont travaillé sous les ordres de l'entrepreneur

Ces ouvriers ont trois actions pour se faire payer leur salaire :

1° Une action *directe* contre l'entrepreneur, en vertu du contrat de louage d'ouvrage, intervenu entre eux et l'entrepreneur ;

2° Une action *indirecte* contre le maître, jusqu'à concurrence des sommes dont il est débiteur envers l'entrepreneur, sommes qu'ils peuvent saisir-arrêter entre ses mains ; mais ils partagent le profit de leur action avec les autres créanciers de l'entrepreneur ;

3° Une action *directe* contre le maître, jusqu'à concurrence des mêmes sommes, qu'ils n'ont pas besoin de faire saisir-arrêter ; en outre, ils conservent le profit de leur

action pour eux seuls. — Cette action tout exceptionnelle, que leur donne l'article 1798, sera étudiée de nouveau au Titre des Privilèges.

CHAPITRE III

BAIL A CHEPTEL

(C. C. 1800 à 1820-1831.)

Le *bail à cheptel* est le contrat par lequel un fonds de bétail est fourni au preneur, pour le nourrir et le soigner. — A défaut de conventions, la loi règle les effets de ce bail.

Le *cheptel* (*capitale*, gros et menu bétail), est le fonds de bétail fourni.

On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit pour l'agriculture et le commerce.

Nous distinguerons trois sortes de cheptels :

1° Le cheptel *simple ;*

2° Le cheptel *à moitié ;*

3° Le cheptel *improprement dit.*

SECTION I

CHEPTEL SIMPLE.

Le cheptel *simple* ou *ordinaire* est le contrat par lequel un fonds de bétail est fourni au preneur, pour le nourrir et le soigner, à condition que le preneur aura la moitié du croît et de la laine, le laitage, le fumier, le travail des animaux, et supportera la moitié de la perte partielle.

A. — Obligations du bailleur.

Le bailleur doit :

1° Procurer au preneur la jouissance du fonds de bé-

tail. En conséquence, il ne peut pas aliéner le cheptel (dont il est demeuré propriétaire), au détriment du preneur.

2° Quand le bailleur livre le bétail au fermier d'autrui, il doit notifier le bail au propriétaire du fermier : sinon le bétail deviendrait le gage de ce propriétaire. (C. C. 1813.)

B. — **Obligations du preneur.**

Le preneur doit :

1° Jouir en bon père de famille ;

2° Avertir le bailleur avant de tondre ;

3° Supporter une partie de la perte fortuite partielle ;

4° Rendre compte des peaux des bêtes, quand le troupeau a péri en entier par cas fortuit.

C. — **Conventions prohibées dans le cheptel simple.**

On ne peut stipuler :

Que le preneur supportera la perte fortuite totale ;

Que le preneur supportera dans la perte une part plus grande que dans le profit ;

Que le bailleur recouvrera plus que le cheptel fourni.

D. — **Durée du cheptel simple.**

A défaut de convention, il est présumé fait pour *trois ans*.

SECTION II

CHEPTEL A MOITIÉ

Le *cheptel à moitié* est une société dans laquelle chaque contractant fournit la moitié des bestiaux.

Le bailleur a la moitié du croît et de la laine ; le preneur a l'autre moitié, et en outre les laitages, le fumier et le travail des bêtes en entier.

Il existe une double différence avec le cheptel simple :

1° On ne peut faire de conventions donnant aux parties d'autres droits que ceux qui leur sont attribués par la loi.

2° Le cheptelier à moitié supporte une fraction de la perte fortuite totale.

SECTION III

CHEPTEL IMPROPREMENT DIT

(C. C. 1831.)

Ce contrat est celui par lequel une partie fournit une ou plusieurs vaches à l'autre partie, pour les loger et les nourrir.

Il porte, non sur un *troupeau*, comme le vrai cheptel, mais sur des bestiaux considérés individuellement.

Le bailleur a les veaux qui naissent.

Le preneur a le lait et le fumier.

TITRE V

SOCIÉTÉ

(C. C. 1832 à 1873.)

La *société* est le contrat par lequel plusieurs personnes mettent quelque chose en commun, pour partager les bénéfices qui résulteront de l'exploitation de la chose.

B. — **Nature du contrat.**

La société est un contrat *consensuel*, qui se forme *solo consensu*, sans formes solennelles.

B. — **Conditions essentielles à la société.**

Les trois éléments essentiels *spéciaux* à la société sont :

1° Un apport réciproque, en argent, en industrie, etc ;

2° L'intention de réaliser des bénéfices ;

3° Le droit de chaque associé aux bénéfices. La société *léonine*, celle qui priverait un associé de part dans les profits, serait nulle.

C. — **Division générale des sociétés.**

Les sociétés sont *civiles* ou *commerciales*, suivant qu'elles se livrent à des opérations civiles ou à des opérations commerciales (T. I, p. 197.)

Les sociétés civiles sont rares ; on peut citer en particulier les assurances mutuelles, où manque l'intention de réaliser un bénéfice. — Toutefois il est utile d'étudier les règles des sociétés civiles, et pour le petit nombre de celles qui existent, et pour les sociétés commerciales elles-mêmes : celles-ci étant soumises à ces règles, sur tous les points non réglés par les lois et les usages du commerce. (C. C. 1873.)

Nous avons déjà dit, sous l'art. 529, que les sociétés commerciales étaient des personnes morales, dont les biens sont distincts des biens propres des associés. — Quant aux sociétés civiles, la question est controversée ; l'opinion la plus récente leur refuse la personnalité morale, malgré les arguments que l'opinion contraire tire des articles 1848 et 1860.

CHAPITRE I

DIVERSES ESPÈCES DE SOCIÉTÉS

Les sociétés sont *universelles* ou *particulières*.

A. — **Sociétés universelles.**

Elles sont interdites entre personnes incapables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre.

Elles se subdivisent en :

Société de *tous biens présents* et Société de *tous gains*.

Lorsque les associés stipulent une société universelle, sans autre explication, ils sont présumés avoir établi une société de tous gains seulement.

Quant à la Société de tous biens présents et à venir, elle n'est permise qu'entre époux.

a. — **Société de** TOUS BIENS PRÉSENTS.

= L'*actif* de cette société comprend :

1° La *propriété* des immeubles et des meubles appartenant aux associés à l'époque du contrat ;

2° La *propriété* des profits que les associés pourront tirer de ces biens ;

3° La *propriété* des autres profits qu'ils pourraient faire ;

4° La *jouissance* des biens qu'ils acquéreraient à titre *gratuit*.

Les deux premières parties sont comprises de droit dans l'actif ; les deux autres en vertu de conventions.

= Le *passif* de cette société comprend :

1° Les *dettes* des associés, existant à l'époque du contrat de société ;

2° Les dettes contractées dans le but de réaliser des profits tirés des biens communs.

3° Les dettes des opérations qui ont profité à la société ; celle-ci en est tenue dans la limite du profit retiré.

b. — **Société de** TOUS GAINS.

= L'*actif* de cette société comprend :

1° La *propriété* des meubles présents ;

2° La *propriété* des biens acquis pendant la société, par l'industrie des associés ;

3° La *jouissance* des immeubles présents ;

4° La *jouissance* des immeubles acquis pendant la société à titre gratuit.

= Le *passif* de cette société comprend :

1° Le capital et les intérêts des dettes mobilières présentes ;

2° Le capital et les intérêts des dettes provenant de l'exercice de l'industrie des associés ;

3° Les intérêts des dettes immobilières ;

4° Les intérêts des dettes relatives aux acquisitions à titre gratuit.

B. — **Sociétés particulières.**

Toute société autre que les précédentes est une société particulière.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Les associés ont des obligations :
1° Envers leurs *associés ;*
2° Envers les *tiers.*

SECTION I

OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS ENVERS LEURS ASSOCIÉS

Première Obligation. — *Effectuer l'apport convenu.*

L'étendue de cette obligation varie.

1re Hypothèse. — L'associé a promis *un corps certain.*

La société en devient propriétaire, dès le contrat.

L'associé est garant de l'éviction et des vices.

2e Hypothèse. — L'associé a promis *une quantité, autre que de l'argent.*

La société en devient propriétaire par la tradition.

3e Hypothèse. — L'associé a promis de *l'argent.*

L'associé en doit l'intérêt, de plein droit, sans demande en justice, du jour où l'apport aurait dû être effectué.

L'associé doit, non seulement l'intérêt légal de l'apport promis, mais une indemnité égale à toute la perte subie et à tout le gain manqué. (T. II, p. 168, 169.)

Deuxième Obligation. — *Donner aux affaires sociales les mêmes soins qu'à ses propres affaires.*

L'associé, en effet, n'est tenu que de la faute appelée faute *in concreto.* (T. II, p. 165.)

L'associé ne peut compenser le dommage que sa faute a causé avec les profits que son industrie a procurés à la société dans d'autres affaires. (C. C. 1850.)

Troisième Obligation. — *Contribuer aux pertes.*

La contribution aux pertes est proportionnelle au droit aux bénéfices.

On peut stipuler qu'un associé ne contribuera pas aux pertes, en ce sens qu'il ne sera pas tenu au delà de son apport.

SECTION II

OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS ENVERS LES TIERS

Première Hypothèse. — *Tous les associés* ont contracté conjointement avec le tiers.

Chacun d'eux n'est tenu envers le créancier que dans la limite de sa part *virile*. C'est seulement dans les sociétés commerciales que la solidarité a lieu de plein droit.

Deuxième Hypothèse. — *Un associé mandataire* des autres a contracté avec le tiers.

A-t-il contracté *au nom de la société*, lui-même comme chacun de ses associés est tenu de sa part virile, ainsi que dans l'hypothèse précédente.

A-t-il contracté *en son propre nom*, il est tenu de toute la dette. Les autres associés n'en sont tenus que dans la limite du profit qu'ils en ont retiré. Pourtant le créancier a contre eux une action indirecte *pro socio*, du chef de celui qui a contracté.

Troisième Hypothèse. — *Un associé non mandataire* des autres a contracté avec le tiers.

A-t-il contracté *au nom de la société ;* lui-même comme chacun de ses associés est tenu pour sa part virile, si l'affaire était *utile* à la société ; c'est l'application des principes de la gestion d'affaires.

A-t-il contracté *en son propre nom :* il est tenu de toute la dette ; les autres en sont tenus dans la limite de leur profit.

CHAPITRE III

DROITS DES ASSOCIÉS

Premier Droit. — *Régler et surveiller l'administration de la société.*

= Comment s'*administrent* les sociétés civiles ?

Il faut distinguer trois hypothèses :

1re *Hypothèse.* — *L'administration a été confiée à l'*UN *des associés.*

Il peut faire les actes énumérés dans son mandat ; sinon, il ne peut faire que les actes d'administration.

2e *Hypothèse.* — *L'administration a été confiée à* PLUSIEURS *associés.*

Si leurs fonctions ont été divisées dans leur mandat, ils doivent se borner aux actes assignés à chacun.

Si les fonctions n'ont pas été divisées, chacun peut agir dans l'intérêt de la société.

Si les fonctions n'ont pas été divisées, mais qu'on ait stipulé que l'un ne pourra agir sans l'autre, ils ne pourront agir qu'en commun.

3e *Hypothèse.* — *L'administration n'a été confiée à* PERSONNE.

Les associés sont censés s'être donné mandat de gérer l'un pour l'autre ; mais chacun d'eux peut s'opposer à une opération à faire.

Chaque associé peut user du fonds social, en respectant l'intérêt de la société et le droit de ses associés.

Chaque associé peut contraindre les autres aux dépenses nécessaires.

= Le mandat d'administrer peut-il être *révoqué?*

S'il a été donné dans le contrat de société, il ne peut être révoqué que pour cause légitime.

S'il a été donné postérieurement, il est révocable à volonté, comme tout autre mandat.

Deuxième Droit. — *Participer aux bénéfices.*

La part dans les bénéfices est déterminée par la *convention*, par un *arbitre* ou par la *loi*.

1° Par la *convention*. Les associés règlent les parts comme ils le veulent ; nous avons dit pourtant que l'on ne pouvait exclure un associé de toute part dans les bénéfices.

2° Par un *arbitre* que désignent les associés. Pourtant les associés qui se prétendent lésés par une attribution évidemment contraire à l'équité, ont trois mois pour se pourvoir devant les tribunaux contre la décision de l'arbitre. Toute plainte est interdite à celui qui a pris part à un commencement d'exécution du règlement.

3° Par la *loi*. A défaut de règlement par la volonté des associés, la loi attribue à chaque associé une part proportionnelle à son apport. — Celui qui n'a apporté que son industrie est réputé avoir fait un apport égal au plus faible des apports pécuniairement appréciables. (C. C. 1853.)

Troisième Droit. — *Exiger le remboursement :*

1° De son *apport*, si la société n'en avait que la jouissance ;

2° De ses *déboursés*. S'il les a faits comme gérant exprès ou tacite de la société, les intérêts lui sont dus à compter du jour des avances ;

3° Des dettes contractées dans l'intérêt commun ;

4° Des pertes inévitables résultant de sa gestion.

CHAPITRE IV

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

(C. C. 1865 à 1872.)

A. — Causes de dissolution.

La Société se dissout par sept causes.

Première Cause. — Terme convenu.

Les associés peuvent, d'un commun accord, proroger la société au delà de ce terme.

Deuxième Cause. — Perte du fonds commun.

Cette cause ne s'applique qu'aux sociétés particulières.

On assimile à cette cause la perte d'un apport promis en propriété et non encore réalisé ; exemple : promesse de la chose d'autrui.

Troisième Cause. — Consommation de l'affaire, en vue de laquelle la société s'était formée.

Quatrième Cause. — Mort, interdiction, faillite des associés qui ont été admis *intuitu personæ.*

Les héritiers de l'associé décédé prennent part à sa place à la liquidation de la société.

On peut convenir, en droit français, que la société continuera : 1° avec les associés survivants ; 2° même avec les héritiers de l'associé décédé.

Cinquième Cause. — Consentement unanime des associés.

Sixième Cause. — Retraite d'un associé.

Cette retraite n'est permise que dans les sociétés *à durée illimitée.*

Si la retraite se fait de *mauvaise foi*, dans le but de se procurer un avantage particulier, l'avantage n'en est pas moins partagé avec les autres associés.

Si la retraite se fait à *contre-temps*, lorsque les choses ne sont plus entières, l'associé qui se retire doit indemniser les autres du préjudice qu'il leur fait subir (?).

Septième Cause. — Jugement dissolvant la société.

Dans les sociétés *à durée limitée*, chaque associé peut demander la dissolution avant le terme convenu, pour de justes motifs : manquement aux engagements, infirmités graves d'un associé, etc.

B. — **Partage du fonds social.**

Appliquons les règles du partage de succession. (T. II, p. 47.)

TITRE VI

PRÊT

(C. C. 1874 à 1908.)

On distingue le *prêt à usage* (*commodatum*), et le *prêt de consommation* (*mutuum*).

CHAPITRE I

PRÊT A USAGE

Le *prêt à usage* est le contrat par lequel une personne, appelée *emprunteur*, s'oblige à rendre à une autre, appelée *prêteur*, une chose qu'elle a reçue avec faculté d'en *faire usage*.

A. — **Nature du contrat.**

Le prêt à usage est :

1° Un contrat *réel*, qui se forme lors de la tradition de la chose prêtée ;

2° Un contrat *à titre gratuit ;*

3° Un contrat *synallagmatique imparfait*.

B. — **Capacité des parties.**

Le prêt à usage peut être consenti entre toutes personnes *capables* de *s'obliger*.

C. — **Objet du contrat.**

Le prêt à usage peut avoir pour *objet* toutes les choses qui sont dans le commerce.

SECTION I

OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur ne devenant pas propriétaire de la chose empruntée, ne peut en disposer. — Les risques sont à la

charge du prêteur. Car l'emprunteur est débiteur d'une chose considérée *in specie*.

Première Obligation. — *N'user* de la chose : que pour l'*usage convenu ;* ou, à défaut de convention, que pour l'*usage naturel.*

Deuxième Obligation. — *Conserver* la chose en *bon père de famille.*

L'emprunteur est donc tenu de sa faute *in abstracto.* Il est même tenu d'une diligence spéciale ; car les *cas fortuits* mêmes sont à sa charge en six cas, à savoir, en cas :

1° De convention expresse à ce sujet ;

2° D'estimation de la chose prêtée lors du contrat ;

3° D'interversion de l'usage ; c'est-à-dire de l'emploi de la chose à un usage autre que l'usage convenu ;

4° De continuation de l'usage au delà du terme ; — Mais il faut que l'emprunteur ait été mis en demeure (?) ;

5° De l'emploi de la chose prêtée, alors que l'emprunteur aurait pu employer la sienne ;

6° Du sacrifice de la chose prêtée, alors que l'emprunteur a mieux aimé sauver la sienne.

Troisième Obligation. — *Supporter les dépenses nécessitées par l'usage de la chose.*

Quatrième Obligation. -- *Restituer la chose prêtée.*

Que doit rendre l'emprunteur ?

La chose qu'il a reçue.

Quand doit rendre l'emprunteur ?

S'il y a eu un terme fixé, l'emprunteur doit restituer à l'arrivée du terme. — Pourtant : d'un côté, il peut obtenir un délai, si la restitution lui est trop préjudiciable ; d'un autre côté, il peut être contraint de restituer avant le terme, si l'usage convenu est achevé avant le terme, ou s'il survient au prêteur un besoin imprévu et urgent de sa chose.

S'il n'y a pas eu de terme fixé, l'emprunteur doit restituer quand l'usage convenu est terminé (sauf besoin imprévu et urgent du prêteur).

— Lorsqu'il y a plusieurs emprunteurs, ils sont solidaires entre eux.

SECTION II

OBLIGATIONS DU PRÊTEUR

On ne peut pas considérer comme une obligation proprement dite la nécessité où se trouve le prêteur de *respecter le terme* par lui fixé ou d'attendre l'achèvement de l'usage convenu. — Mais on doit remarquer que le prêteur n'y est pas tenu, quand l'emprunteur vient à mourir, si le prêt a été consenti en considération personnelle de celui-ci.

On ne peut pas, en outre, considérer comme obligation naissant du commodat, la nécessité où se trouve le prêteur d'*indemniser des vices* qui ont nui à l'emprunteur, si le prêteur qui les connaissait ne l'en a pas averti. Cette obligation naît du délit du prêteur.

La véritable obligation du prêteur à usage ne naît qu'après coup, par suite de circonstances postérieures au contrat. Elle consiste à :

Indemniser l'emprunteur des dépenses nécessaires et urgentes, dont celui-ci n'a pas pu prévenir le prêteur.

Quelques auteurs accordent à l'emprunteur le *droit de rétention* de la chose prêtée, pour assurer le remboursement de ses dépenses ; d'autres lui refusent ce droit.

En tout cas, l'emprunteur ne peut pas opposer la compensation légale au prêteur. (T. II, p. 218.)

CHAPITRE II

PRÊT DE CONSOMMATION

Le *prêt de consommation* (qu'on appelle tout spécialement le *prêt*) est le contrat par lequel une personne, appelée *emprunteur*, s'oblige à rendre à une autre appelée *prêteur*,

l'équivalent des choses qu'elle a reçues avec faculté de les *consommer*.

A. — **Nature du contrat.**

Le prêt de consommation est :

1° Un contrat *réel*, formé par la tradition de la chose prêtée, tradition qui doit en rendre l'emprunteur *propriétaire*. — Jusqu'à la tradition, réelle ou consensuelle, il n'y a qu'une *promesse de prêt*, n'entraînant pas transfert de propriété et ne mettant pas les risques à la charge de l'emprunteur.

2° Un contrat tantôt à *titre gratuit*, tantôt à *titre onéreux*. Ce dernier s'appelle prêt *à intérêt*.

3° Un contrat *unilatéral :* l'emprunteur seul est obligé.

B. — **Capacité des parties.**

Le prêteur doit être *propriétaire* de la chose prêtée et *capable* de l'*aliéner*. — L'emprunteur doit être seulement *capable* de *s'obliger*.

C. — **Objet du contrat.**

Les choses *fongibles*, soit par leur *nature*, soit par la *volonté* des parties peuvent faire l'objet d'un prêt de consommation. (T. I, p. 191.)

SECTION I

PRÊT A TITRE GRATUIT

(C. C. 1893 à 1904.)

A. — **Obligation de l'emprunteur.**

L'emprunteur, devenant *propriétaire* de la chose prêtée, peut en disposer à son gré. — Les *risques* sont à sa charge. Car il est débiteur de choses considérées *in genere*.

Une seule obligation lui est imposée ; il doit :

Rendre ce qu'il a reçu.

Que doit rendre l'emprunteur ?

1re *Hypothèse*. — Le prêt a pour objet *des choses autres que de l'or ou de l'argent*. — L'emprunteur rendra des *choses*

de même quantité et qualité que les choses prêtées, quelle que soit leur valeur à l'époque de la restitution.

S'il est dans l'impossibilité de faire cette restitution, il rendra l'*estimation* des choses. — Si le temps et le lieu de la restitution ont été fixés, on estimera la valeur à ce temps et en ce lieu. S'ils n'ont pas été fixés, on estime la valeur au temps et au lieu de l'emprunt.

2e *Hypothèse.* — Le prêt a pour objet des *lingots d'or et d'argent.*

On suit la même règle que dans l'hypothèse précédente.

3e *Hypothèse.* — Le prêt a pour objet de l'*or* ou de l'*argent monnayé.*

L'emprunteur rendra une *somme* égale à celle qu'il a reçue, 1,000 francs si on lui a prêté 1,000 francs, sans que l'on s'occupe de l'augmentation ou de la diminution d'espèces survenue depuis le prêt. (C. C. 1895.) Cette règle, aujourd'hui fort critiquée, dérive de l'erreur qui fait de la monnaie un signe de la valeur, au lieu d'en faire une marchandise ayant sa valeur propre.

Quand doit rendre l'emprunteur ?

S'il y a eu un terme fixé, l'emprunteur doit rendre à l'arrivée du terme. — Pourtant il peut obtenir un délai, suivant la règle de droit commun. — Mais jamais il ne peut être contraint de restituer avant le terme, comme dans le commodat. — L'emprunteur ne doit les intérêts moratoires qu'après l'arrivée du terme et à partir de la demande en justice.

S'il n'y a pas eu de terme fixé, l'emprunteur est à la discrétion du prêteur. Toutefois le juge peut lui accorder un délai.

S'il a été dit que l'emprunteur paiera quand il le pourra ou quand il le voudra, le juge fixera l'époque de la restitution.

B. — **Obligations du prêteur.**

En réalité, le contrat est unilatéral et il ne devrait pas être question d'obligations du prêteur.

D'abord, on ne peut pas considérer comme une obligation proprement dite la nécessité où se trouve le prêteur de *respecter le terme* par lui fixé.

Ensuite, on ne peut pas considérer comme obligation naissant du prêt la nécessité où se trouve le prêteur, d'indemniser des vices qui ont nui à l'emprunteur, si le prêteur qui les connaissait ne l'en a pas averti. Cette obligation naît du délit du prêteur.

Le contrat demeure donc bien unilatéral.

SECTION II

PRÊT A INTÉRÊT

(C. C. 1905 à 1908.)

Le *prêt à intérêt* est le prêt de consommation, dans lequel le prêteur stipule que l'emprunteur lui paiera l'*intérêt* de la chose prêtée.

Cet intérêt s'appelle intérêt *conventionnel.*

A. — Stipulation d'intérêts. — Limitation du taux d'intérêt.

La stipulation d'intérêts fut permise en droit romain.

Elle fut interdite dans nos pays de droit coutumier, à l'imitation du droit canonique.

Elle fut permise par le droit intermédiaire. La fixation du taux de l'intérêt était laissée à la volonté des parties.

Elle fut permise par le Code civil, qui laissa la même liberté pour la fixation du taux. — Mais pour réprimer l'usure, on imagina d'exiger que le taux de l'intérêt convenu fût fixé *par écrit.*

La loi du 3 septembre 1807 avait limité le taux, à 5 °/₀ en matière civile, à 6 °/₀ en matière commerciale.

La loi du 12 janvier 1886 a maintenu la restriction à 5 °/₀ en matière civile ; elle a accordé toute liberté aux parties en matière commerciale.

D'ailleurs ces limitations du taux ne s'appliquent qu'aux

prêts d'argent, et non à ceux de denrées ou autres choses mobilières.

B. — Présomption légale.

La quittance du capital donnée sans réserve des intérêts, fait présumer le paiement de ceux-ci, et en libère le débiteur. (C. C. 1908.)

TITRE VII

CONTRAT DE RENTE

(C. C. 529, 530. — 1909 à 1914. — 1968 à 1983.)

Le *contrat de rente* est celui par lequel une personne *aliène* un immeuble ou un meuble, à charge par l'acquéreur de payer des prestations périodiques appelées *arrérages*.

La *rente* est le droit de toucher les arrérages. Celui qui les touche s'appelle crédirentier; celui qui les paie s'appelle débirentier.

Il faut se reporter au tome I, page 199, pour retrouver : 1° les différences entre la rente et le prêt; 2° les divisions des rentes ; 3° les caractères des rentes, dans notre ancien droit, et dans notre droit moderne.

Rappelons seulement les divisions, qui sont faites à deux points de vue différents :

1re *Division*. — Rente *foncière*, rente *constituée*.

2e *Division*. — Rente *perpétuelle*, *temporaire*, *viagère*.

Dans le complément que nous allons donner de la théorie des rentes, nous opposerons les rentes *foncière* et *constituée* d'une part, à la rente *viagère* d'autre part.

CHAPITRE I

RENTES FONCIÈRE ET CONSTITUÉE

Leur caractère commun, déjà indiqué, est l'impossibilité, pour l'aliénateur de l'immeuble ou du meuble,

d'en exiger la restitution. Ces rentes sont *inexigibles* de la part du crédirentier.

SECTION I

RENTE FONCIÈRE

La rente *foncière* est celle qui est établie moyennant l'aliénation d'un *immeuble*.

Le contrat de rente foncière est une *vente*, dans laquelle le prix est représenté par les arrérages. Le chiffre de ceux-ci peut dépasser le taux légal de l'intérêt du capital représentant la valeur de l'immeuble ; une maison de 10,000 peut être aliénée pour des arrérages annuels de 800, par exemple.

La rente foncière est *perpétuelle* ou *temporaire*.

§ 1. — Rente foncière perpétuelle

A. — **Cas de rente foncière perpétuelle.**

La rente est dite *perpétuelle* dans trois cas :

1° Quand la durée n'en a pas été limitée ;

2° Quand elle est établie pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans ;

3° Quand elle doit se reverser sur plus de trois têtes. (L. 29 déc. 1790.)

B. — **Caractères de la rente foncière perpétuelle.**

Elle est :

1° **Meuble.** (C. C. 529.)

2° **Inexigible** de la part du crédirentier, c'est-à-dire qu'il ne peut jamais réclamer ni l'immeuble, ni sa valeur.

3° **Rachetable** de la part du debirentier.

A quel moment le debirentier a-t-il le droit de racheter la rente ?

Il peut racheter à toute époque, à moins que le crédi-

rentier n'ait stipulé que la rente ne serait pas rachetable avant un certain délai, lequel ne peut dépasser *trente ans*. (C. C. 530.)

A quelle condition le débirentier a-t-il le droit de racheter la rente ?

Il peut racheter en payant au crédirentier une somme représentant la valeur du droit de celui-ci. — Cette somme est parfois fixée d'avance dans la convention. — A défaut de convention, elle est fixée par la loi, sur les bases suivantes :

Les arrérages sont-il payés en *argent ;* le débirentier rembourse un capital égal à vingt fois les arrérages. L'immeuble est donc censé aliéné au taux légal de 5 °/₀.

Les arrérages sont-ils payés en *denrées ;* on prend la moyenne du revenu de l'immeuble pendant les quatorze dernières années, moyenne que l'on multiplie par vingt-cinq. L'immeuble est donc censé rapporter au taux de 4 °/₀.

4° **Droit Réel.**

En effet, le crédirentier conserve, à titre de vendeur :

D'un côté, un *privilège*, qui lui donne un droit de préférence et un droit de suite, garantissant sa créance d'arrérages. (C. C. 2103.)

D'un autre côté, un droit de résolution pour défaut de paiement du prix. (C. C. 1654.)

§ 2. — Rente foncière temporaire

Caractères de la rente foncière temporaire.

Elle est :

1° **Meuble ;**

2° **Inexigible** de la part du crédirentier ;

3° **Non rachetable** de la part du débirentier ;

4° **Droit réel.**

SECTION II

RENTE CONSTITUÉE

La rente *constituée* est celle qui est établie moyennant l'aliénation d'un *capital*. — Elle est toujours perpétuelle.

Caractères de la rente constituée.

Elle est :

1° **Meuble.**

2° **Inexigible** de la part du crédirentier.

3° **Rachetable** de la part du débirentier.

A quel moment le débirentier a-t-il le droit de racheter la rente ?

Il peut racheter à toute époque, à moins que le crédirentier n'ait stipulé que la rente ne serait pas rachetable avant un certain délai, lequel ne peut dépasser *dix ans*. (C. C. 1911.)

A quelle condition le débirentier a-t-il le droit de racheter la rente ?

Il peut racheter en payant au crédirentier la somme fixée dans le contrat de constitution de rente. — A défaut de convention, il paiera un capital égal à vingt fois le montant des arrérages annuels. La rente est donc censée établie au taux de 5 °/₀.

4° **Droit de créance.**

5° **Résoluble** judiciairement en trois cas : — Si le débirentier est resté deux ans sans payer les arrérages ; — S'il refuse ou diminue les sûretés promises dans la constitution de rente ; — S'il tombe en faillite ou en déconfiture.

CHAPITRE II

RENTE VIAGÈRE

(C. C. 1968 à 1983.)

La rente *viagère* est celle qui est établie pour durer jusqu'à la mort d'une personne désignée.

On dit qu'elle est établie *au profit* de celui qui touche les arrérages, et *sur la tête* de celui dont la mort éteindra la rente. La rente est d'ailleurs souvent établie sur la tête du crédirentier lui-même.

Le crédirentier doit *prouver* l'existence de la personne sur la tête de laquelle la rente est établie, par un certificat de vie, que lui délivre le juge, le maire ou un notaire. (C. C. 1983.)

A. — **Caractères de la rente viagère.**

Elle est :

1° **Meuble.** (C. C. 529.)

2° **Inexigible** de la part du crédirentier.

3° **Non rachetable** de la part du débirentier.

4° **Droit réel** ou **droit de créance**, suivant quelle est constituée moyennant l'aliénation d'un immeuble ou d'un capital.

B. — **Division des rentes viagères.**

La rente viagère peut être établie à *titre gratuit* ou à *titre onéreux*.

SECTION I

RENTE VIAGÈRE ÉTABLIE A TITRE GRATUIT

A. — Elle peut être établie par *donation entre vifs* ou par *testament*.

Quand elle est établie par *donation entre vifs*, elle est soumise, pour les formes et pour le fond, aux règles des donations. — Pourtant lorsqu'elle est la condition d'un contrat que deux personnes font entre elles, elle est dispensée des formes solennelles, si le contrat en est lui-même dispensé. (C. C. 1121, 1973.)

Quand elle est établie par *testament*, elle est soumise, pour les formes et pour le fond, aux règles des testaments. (Voir spécialement les articles 917 et 918, T. II, p. 78.)

B. — Elle peut être déclarée par le constituant *insaisissable* de la part des créanciers du crédirentier. (C. C. 1981.)

SECTION II

RENTE VIAGÈRE ÉTABLIE A TITRE ONÉREUX.

A. — **Caractère de la rente viagère à titre onéreux.**

La rente viagère établie à *titre onéreux* est un contrat *aléatoire*. C'est pour cela que le Code en a traité au Titre des contrats aléatoires.

De ce caractère dérivent cinq conséquences :

1° Le contrat est nul, si l'*aléa* n'est pas sérieux. Ce qui arrive en deux cas : — Lorsque la personne sur la tête de laquelle la rente est établie est déjà morte ; — Lorsqu'elle est déjà atteinte d'une maladie dont elle meurt dans les vingt jours du contrat. (C. C. 1974, 1975.)

2° Les parties peuvent convenir d'arrérages supérieurs au taux légal.

3° Le contrat n'est pas rescindable pour lésion de plus des sept douzièmes.

4° Le crédirentier ne peut demander la résolution du contrat pour défaut de paiement des arrérages. — Il peut seulement, en ce cas, faire vendre les biens du débirentier, et faire placer une somme suffisante pour le service des arrérages. (C. C. 1978.)

5° Le débiteur ne peut se décharger du service des arrérages, en restituant la valeur de l'immeuble ou le capital reçu. (C. C. 1979.)

B. — **Résolution de la rente viagère à titre onéreux.**

Le crédirentier peut demander cette résolution, en cas de défaut des sûretés promises par le débirentier.

La résolution doit être prononcée judiciairement.

Le crédirentier conserve les arrérages touchés, en compensation du risque par lui couru (?)

TITRE VIII

DÉPOT

(C. C. 1915 à 1963.)

Le *dépôt* est le contrat par lequel une personne s'engage à restituer la chose qu'elle a reçue à charge de la conserver.

Les contractants portent les noms de *déposant* et de *dépositaire*.

On distingue le *dépôt* du *séquestre*.

CHAPITRE I

DÉPÔT

(C. C. 1917 à 1954.)

A. — **Nature du dépôt.**

Le dépôt est :

1° Un contrat *réel*, formé par la remise de la chose.

2° Un contrat *à titre gratuit;* un salaire le transformerait en louage d'industrie.

3° Un contrat *synallagmatique imparfait*.

4° Un contrat ayant pour objet des meubles. (C. C. 1918.)

B. — **Capacité des parties.**

Les parties doivent être capables de s'obliger. — Appliquons les règles de droit commun. (C. C. 1925.)

Un non-propriétaire peut faire un dépôt, qui ne produit aucun effet à l'égard du propriétaire. C'est ce que veut dire l'article 1938. — *Quid* en cas de chose volée ? (Voir le texte.)

C. — **Division du dépôt.**

Le dépôt est *volontaire* ou *nécessaire*.

a. — Dépôt volontaire (C. C. 1921.)

Celui qui résulte de la libre volonté du déposant.

Il est soumis, quand à la preuve, aux règles de droit commun. (T. II, p. 255.)

b. — Dépôt necéssaire (C. C. 1949 à 1954.)

Celui qui résulte de la volonté du déposant, contrainte par quelque accident: incendie, ruine, pillage, naufrage, etc. — Le dépôt entre les mains des aubergistes et hôteliers est assimilé au dépôt nécessaire. (C. C. 1952.)

La preuve testimoniale en est toujours admise même au-dessus de 150 francs ; car il y a eu pour le déposant impossibilité de se procurer un écrit.

SECTION I

OBLIGATIONS DU DÉPOSITAIRE

Distinguons le dépôt *volontaire* du dépôt *nécessaire*.

A. — **Dans le dépôt volontaire**, le dépositaire est tenu de deux obligations : *conserver* et *rendre*.

Première Obligation. — *Conserver* la chose déposée.

Le dépositaire doit donner à la chose les mêmes soins qu'aux siennes. (C. C. 1927.) Il est donc tenu seulement de sa faute *in concreto*.

Toutefois sa responsabilité sera plus forte, dans les trois cas suivants : — s'il a été convenu qu'il répondrait de toute espèce de faute ; — s'il s'est offert lui-même ; — si le dépôt est dans l'intérêt du dépositaire.

Le texte ajoute un quatrième cas : — si le dépositaire a stipulé un salaire ; mais nous avons dit que le contrat était alors un louage d'industrie.

Seconde Obligation. — *Rendre* la chose déposée.

Etudions l'étendue de l'obligation du dépositaire.

= *Que doit rendre* le dépositaire ?

Le dépositaire rend *la chose* même, *in specie ;* dans l'état où elle se trouve. — Pourtant si le dépôt porte sur des sommes monnayées, considérées *in genere*, le dépositaire

est seulement tenu de rendre des pièces semblables, quelle que soit d'ailleurs leur augmentation ou leur diminution de valeur. (C. C. 1932.) Les Romains qualifiaient ce genre de contrat de dépôt *irrégulier*.

Le dépositaire rend les fruits avec la chose. (C. C. 1936.)

Si le dépositaire a reçu un prix ou quelque chose en compensation du dépôt qui a péri par force majeure, il restitue ce qu'il a reçu. (C. C. 1934.)

Si l'héritier du dépositaire a vendu de bonne foi le dépôt, il doit rendre le prix qu'il a touché. (C. C. 1935.)

= *Quand doit rendre* le dépositaire?

Le dépositaire rend *à première réquisition*, même lorsqu'il y a eu terme fixé pour la restitution. En outre le dépositaire ne peut anticiper ce terme, qui a été stipulé dans l'intérêt du déposant. (C. C. 1944.)

Pourtant le dépositaire peut refuser la restitution immédiate : 1° lorsqu'il a été fait entre ses mains une saisie-arrêt ou une opposition à la restitution ; 2° lorsque le déposant ne lui a pas encore remboursé ses dépenses.

= *A qui doit rendre* le dépositaire.

Le dépositaire rend au déposant ou à son mandataire.

Si le déposant, capable au moment du dépôt, est devenu depuis incapable, la restitution se fait entre les mains de son représentant. (C. C. 1940.)

= *Où doit rendre* le dépositaire?

Au lieu fixé dans la convention.

Au lieu du dépôt, s'il n'y a pas de lieu fixé. (C. C. 1942, 1943.)

B. — **Dans le dépôt nécessaire**, l'aubergiste ou l'hôtelier, outre les deux obligations précédentes, est responsable : du *vol* et des *dommages* causés par ses préposés, ou même par des étrangers, sauf le cas de force majeure. (C. C. 1952, 1953.)

SECTION II

OBLIGATION DU DÉPOSANT

A. — Le déposant est tenu d'une seule obligation :
Indemniser le dépositaire :
1° De toutes ses *dépenses ;*
2° Des *pertes* résultant du dépôt.
B. — Le dépositaire est garanti par :
1° Un droit de rétention. (C. C. 1948.)
2° Un privilège, pour les frais de conservation seulement. (C. C. 2102, 3°.)

CHAPITRE II

SÉQUESTRE

(C. C. 1955 à 1963.)

Le *séquestre* est le dépôt des choses *litigieuses.*
Il a pour objet, soit des immeubles, soit des meubles.
Il est *conventionnel* ou *judiciaire.*

SECTION I

SÉQUESTRE CONVENTIONNEL

Le *séquestre conventionnel* est le contrat par lequel une personne s'engage à rendre à l'ayant-droit la chose litigieuse que les parties lui ont remise.

Ce séquestre est tantôt *gratuit*, tantôt *salarié.*

Le dépositaire peut (comme tout autre dépositaire d'ailleurs) se faire décharger, avant la fin de la contestation, pour cause jugée légitime.

SECTION II

SÉQUESTRE JUDICIAIRE

Le *séquestre judiciaire* est l'acte par lequel le tribunal ordonne la remise d'une chose litigieuse entre les mains d'un tiers.

Le dépositaire est *choisi* par les parties ; sinon nommé d'office par le juge.

Le dépositaire est toujours *salarié*.

Le texte cite trois exemples. Le juge peut ordonner le séquestre :

1° Des meubles saisis ;

2° D'un immeuble dont la propriété ou la possession est litigieuse ;

3° Des choses (autres que de l'argent) que le débiteur offre en paiement au créancier qui les refuse.

TITRE IX

CONTRATS ALÉATOIRES

(C. C. 1964 à 1967.)

Le *contrat aléatoire*, avons-nous dit (T. II, p. 140) est une subdivision du contrat *à titre onéreux*.

Le contrat à titre onéreux est celui qui doit procurer à chaque partie un avantage pécuniairement appréciable.

Le contrat *aléatoire* est celui dans lequel la valeur de l'un des avantages à procurer (ou même des deux avantages) dépend d'un événement futur et incertain.

Le texte cite :

Le contrat d'assurance, et le prêt à grosse aventure, qui sont étudiés en Droit commercial ;

Le contrat de rente viagère, que nous avons déjà expliqué;

Le jeu et le pari.

Dans le contrat d'assurance à primes, l'avantage à fournir par l'assureur dépend de l'événement du sinistre prévu : s'il y a sinistre, l'assureur indemnise complètement l'assuré ; s'il n'y a pas sinistre, l'assureur ne doit rien à l'assuré.

Mais la chance de gain ou de perte est réciproque ; s'il y a sinistre, l'assuré gagne une indemnité complète ; s'il n'y a pas sinistre, l'assuré perd toutes ses primes.

Les deux articles 1104 et 1964 donnent l'un et l'autre une définition du contrat aléatoire ; l'obscurité de ces deux textes provient d'une confusion entre la valeur des avantages à procurer et la chance de gain ou de perte qui en résulte.

CHAPITRE UNIQUE

JEU ET PARI

(C. C. 1965 à 1967.)

= Le mot jeu signifie : une lutte entre deux ou plusieurs personnes pour atteindre un but fixé d'avance.

Le *jeu* est le contrat par lequel le perdant s'engage à payer au gagnant la chose qui fait l'enjeu de la partie.

= Le mot pari signifie : un défi entre deux ou plusieurs personnes, dont les unes affirment, et dont les autres nient l'existence ou l'événement d'un fait indiqué.

Le *pari* est le contrat par lequel celui dont l'assertion n'est pas confirmée par le fait, s'engage à payer quelque chose à celui dont l'assertion se trouve justifiée.

Voici les règles du Droit civil relatives à ces deux contrats.

Première Règle. — Le jeu et le pari n'engendrent pas d'action, par laquelle le gagnant puisse poursuivre le perdant.

Par exception, les jeux et les paris qui tiennent à l'adresse et à l'exercice du corps, donnent une action au

gagnant. — (?) Les paris relatifs aux jeux de cette espèce, et qui sont engagés par d'autres personnes que les joueurs donnent-ils également une action ?

Seconde Règle. — En toute espèce de jeu ou de pari, le perdant, qui a payé volontairement, ne peut répéter ce qu'il a livré.

Par exception, la répétition est autorisée, en cas de dol, supercherie ou escroquerie du gagnant.

Le droit pénal contient, de son côté, des dispositions importantes, en matière de jeu et de pari. (C. P. 410. — 421, 422. — 475, 5° — 477.

L. 8 avril 1885, sur les marchés à terme.

TITRE X

MANDAT

(C. C. 1984 à 2010.)

Le *mandat* est le contrat par lequel une personne s'engage à exécuter les ordres qu'elle reçoit d'une autre.

Celle-ci s'appelle *mandant*, l'autre *mandataire*.

A. — Nature du mandat.

Le mandat est :

1° Un contrat *consensuel*;

2° Un contrat *synallagmatique imparfait*.

B. — Divisions du mandat.

Le mandat est:

1° *Conventionnel*, *légal* ou *judiciaire*.

Le mandat conventionnel se subdivise en mandat *exprès* et mandat *tacite*.

Le mandat légal : le tuteur en est un exemple.

Le mandat judiciaire ; l'administrateur des biens d'un présumé absent en est un exemple.

2° *Gratuit* ou *salarié*. (C. C. 1986.)

Le mandat est gratuit de sa nature, salarié en vertu d'une convention.

Même salarié, il se distingue du louage d'industrie. En particulier, le mandataire représente le mandant, ce que l'ouvrier ne peut faire.

(?) Les services de l'avocat, du médecin, du professeur, sont-ils le résultat d'un mandat ou d'un louage d'industrie.

3° *Général* ou *spécial*. (C. C. 1987, 1988.)

Le mandat général, donné pour *toutes les affaires* du mandant n'embrasse que les actes d'administration.

Le mandat spécial, donné pour *une affaire* ou *certaines affaires*, n'embrasse que ces affaires.

CHAPITRE I

CONDITIONS ESSENTIELLES AU MANDAT

Trois conditions sont essentielles au mandat : le *consentement* des parties, leur *capacité*, un *objet* licite du mandat.

SECTION I

CONSENTEMENT DES PARTIES

Le mandat résulte de l'offre du mandant et de l'acceptation du mandataire.

De la part du mandant, l'offre peut être *expresse* ou *tacite*. Le mandat exprès résulte de l'ordre écrit ou verbal du mandant. (Appliquons les règles de droit commun, en matière de preuve.) — Le mandat tacite résulte du silence volontairement gardé par le mandant qui pouvait s'opposer à l'affaire (t. II, p. 156).

De la part du mandataire, l'acceptation peut être *expresse* ou *tacite*. L'acceptation expresse résulte d'un écrit ou des paroles du mandataire. (Appliquons les règles ordinaires sur la preuve.) — L'acceptation tacite résulte de l'exécution de l'ordre par le mandataire. (C. C. 1985.)

Le mandat, contrat consensuel, n'est donc soumis à aucune forme obligatoire.

SECTION II

CAPACITÉ DES PARTIES

Le *mandant* doit être capable de *s'obliger*. Toutefois le mandant incapable est tenu dans la limite du profit qu'il a retiré de l'exécution de ses ordres.

Le *mandataire* doit être capable de *s'obliger*. Toutefois le mandataire incapable est obligé de rendre tout le profit qu'il a retiré du contrat.

SECTION III

OBJET DU MANDAT

Le mandat peut avoir pour objet tout acte licite à exécuter.

CHAPITRE II

EFFETS DU MANDAT

Le mandataire, pour exécuter le mandat, se met, en général, en rapport avec des tiers. Il faut donc examiner les effets du mandat entre le mandant et le mandataire, et les effets du contrat à l'égard des tiers.

Le mandataire traite toujours pour le compte du mandant. Mais il a deux manières de traiter, tantôt *au nom du mandant*, tantôt *en son propre nom*. De là deux situations différentes.

SECTION I

OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LE MANDANT

Le mandataire a trois obligations envers le mandant.

Première Obligation. — *Accomplir le mandat*, sous peine de dommages-intérêts égaux au préjudice que l'inexécution du contrat a causé au mandant. (C. C. 1991.)

Deuxième Obligation. — *Agir en bon père de famille;* il est tenu de sa faute *in abstracto*. Toutefois la responsabilité du mandataire *salarié* est plus forte que celle du mandataire gratuit. (C. C. 1992.)

Quelle est la responsabilité du mandataire qui a dépassé les limites de ses pouvoirs?

Supposons-le chargé de *vendre* pour le compte du mandant. S'il vend moins cher ou même plus cher qu'il n'a été dit, il est tenu du préjudice causé au mandant.

Supposons-le chargé d'*acheter* pour le compte du mandant. S'il achète moins cher, il rend service au mandant et n'encourt aucune responsabilité. S'il achète plus cher, il est responsable, lorsque le mandant prouve qu'il pouvait acheter au prix imposé.

(?) Le mandataire peut-il, en ce dernier cas, refuser de livrer la chose au mandant, même au prix fixé dans le mandat, sous prétexte qu'il a acheté pour lui-même.

Troisième Obligation. — *Rendre compte* de sa gestion, et restituer tout ce qu'il a touché en exécutant le mandat. (C. C. 1993.)

Il fera figurer dans son compte :

1° Les intérêts des sommes employées à son usage, à dater de l'emploi. (C. C. 1996.)

2° Les intérêts des sommes dont il s'est trouvé reliquataire, à compter de la mise en demeure. (C. C. 1996.)

3° Le compte de celui qu'il se serait substitué dans sa gestion.

Le mandataire est-il responsable de la gestion du substi-

tué? Cela dépend: — S'il n'a pas reçu pouvoir de se substituer, il est responsable; — S'il a reçu ce pouvoir, mais qu'il ait choisi une personne notoirement incapable ou insolvable, ou bien une personne autre que le substitué désigné, il est encore responsable. (C. C. 1994.)

Notons que, dans tous les cas, le substitué est tenu directement envers le mandant.

Remarque. — Lorsqu'il y a plusieurs mandataires, la solidarité n'existe entre eux qu'en vertu d'une clause expresse. (C. C. 1995.)

SECTION II

OBLIGATIONS DU MANDATAIRE ENVERS LES TIERS

Première Hypothèse. — Le mandataire a traité *au nom du mandant.*

S'il a traité dans les limites de ses pouvoirs, il n'est pas tenu envers le tiers.

S'il a dépassé les limites de ses pouvoirs, il n'est pas tenu envers le tiers, quand il lui a fait connaître ces limites; il est tenu, quand il les lui a laissé ignorer.

Seconde Hypothèse. — Le mandataire a traité *en son propre nom.*

Il est personnellement tenu envers le tiers.

SECTION III

OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LE MANDATAIRE

Le mandant doit :

1° **Rembourser** au mandataire :

Les *avances* et les *frais* faits pour l'exécution du mandat, sans aucune réduction, dès que le mandataire n'est pas en faute. (C. C. 1999.)

Les *intérêts* des avances, qui sont dus au mandataire, de plein droit, du jour de ses déboursés. (C. C. 2001.)

2° **Indemniser** le mandataire :

Des *pertes* essuyées dans l'exécution du mandat. (C. C. 2000.)

3° **Payer** au mandataire :

Le *salaire* qui lui aurait été promis. (C. C. 1999.)

Remarque. — Lorsqu'il y a plusieurs mandants, la solidarité existe de plein droit entre eux. (C. C. 2002.)

SECTION IV

OBLIGATIONS DU MANDANT ENVERS LES TIERS

Première Hypothèse. — Le mandataire a traité *au nom du mandant.*

a. — Le mandant est tenu envers les tiers, *pour le tout :*

1° Des engagements contractés dans les *limites* des pouvoirs donnés ;

2° Des engagements contractés en dehors de ces pouvoirs, lorsqu'il les a *ratifiés* expressément ou tacitement. (C. C. 1998.)

b. — Le mandant est tenu, envers les tiers, dans la limite du *profit* qu'il en a retiré :

Des engagements excédant les pouvoirs et non ratifiés par lui.

Seconde Hypothèse. — Le mandataire a traité *en son propre nom.*

Le mandant est tenu envers le tiers, par l'action *indirecte* que celui-ci exerce du chef du mandataire. (C. C. 1166.)

Le mandant est tenu envers le tiers, par une action *directe*, dans la limite de son profit.

Remarque. — Le mandant est tenu envers les tiers, même en vertu des traités passés par un mandataire incapable, mineur, femme mariée, etc. (C. C. 1990.)

CHAPITRE III

EXTINCTION DU MANDAT

(C. C. 2003 à 2010.)

Le mandat *s'éteint*, pour l'avenir seulement :

A. — **De la part du mandant.**

1° Par la *révocation* du mandat, à la libre volonté du mandant.

La révocation est *expresse* ou *tacite*. Celle-ci résulte de la constitution d'un nouveau mandataire pour la même affaire. Elle date du jour de la notification faite au premier mandataire.

Le mandant demeure tenu des engagements pris envers les tiers qui ignoraient la révocation, sauf recours du mandant contre le mandataire.

2° Par la *mort*.

Le mandataire doit continuer l'exécution, s'il y a péril en la demeure. (C. C. 1991.)

Les héritiers du mandant sont tenus, envers le mandataire comme envers les tiers, des engagements pris dans l'ignorance de la mort du mandant.

3° Par l'*interdiction*, la *faillite* ou la *déconfiture*.

B. — **De la part du mandataire.**

1° Par la *renonciation* au mandat.

Le mandataire doit : — Notifier sa renonciation au mandant; — Indemniser celui-ci du préjudice que lui causerait la renonciation, à moins que la continuation du mandat ne doive faire éprouver un grave préjudice au mandataire.

2° Par la *mort*.

Les héritiers du mandataire doivent : — Notifier la mort au mandant ; — Continuer provisoirement l'exécution urgente du mandat.

3° Par l'*interdiction*, la *faillite*, la *déconfiture*.

C. — En dehors du mandant et du mandataire.

1° Par l'arrivée du terme qui aurait été fixé au mandat.

2° Par la consommation de l'affaire à exécuter.

TITRE XI

TRANSACTION

(C. C. 2044 à 2058.)

La *transaction* est le contrat par lequel les parties terminent ou préviennent une contestation par des concessions. (C C. 2044.)

Nature du contrat.

La transaction est :

Un contrat *consensuel ;*

Un contrat *synallagmatique.*

CHAPITRE I

CONDITIONS ESSENTIELLES A LA TRANSACTION

Quatre conditions sont essentielles à la transaction : le *consentement* des parties, leur *capacité*, un *objet* de la transaction, des *concessions réciproques.*

SECTION I

CONSENTEMENT DES PARTIES

La transaction résulte du seul consentement des parties, sans formes exigées *ad solemnitatem.*

Mais l'écriture est exigée *ad probationem.* C'est-à-dir que la preuve testimoniale (et par conséquent la présomp tion de l'homme) n'est pas admise, même au-dessous d 150 francs.

A. — **Défaut de consentement.**

Il rend la transaction radicalement nulle.

B. — **Vices du consentement.**

Appliquons d'abord les règles de droit commun à ce sujet. (T. II, p. 142.)

Indiquons en outre les règles spéciales aux transactions. Celles-ci sont rescindables pour *erreur de fait*, sur l'*objet de la contestation*, ou dans la *personne*. (C. C. 2053.) — Elles ne sont pas rescindables pour *erreur de droit*. (C. C. 2052.)

Premier Cas. — Erreur sur l'objet de la contestation.

Voici les exemples cités. La transaction est rescindable :

1° Lorsque la transaction a été faite en exécution d'un titre nul. — Par exception, la transaction n'est pas rescindable, en ce cas : lorsque les parties ont expressément traité sur la nullité. (C. C. 2054.)

2° Lorsque la transaction a été faite sur pièces qui depuis ont été reconnues fausses. (C. C. 2055.)

3° Lorsque la transaction est intervenue sur un procès terminé par un jugement passé en force de chose jugée, dont les parties n'avaient point connaissance. (C. C. 2056.)

4° Lorsque, la transaction ayant été faite sur *un objet déterminé*, on découvre ensuite des pièces constatant que l'une des parties n'avait aucun droit. (C. C. 2057,2°.)

5° Lorsque, la transaction ayant été faite sur *toutes les affaires* que les parties pouvaient avoir ensemble, on découvre ensuite des pièces qui avaient été retenues par l'une des parties. (C. C. 2057, 1°.)

Second Cas. — Erreur dans la personne avec laquelle la transaction a été faite.

SECTION II

CAPACITÉ DES PARTIES

Les parties doivent avoir la capacité de *disposer* des objets compris dans la transaction. (C. C. 2045.)

Le texte renvoie aux règles sur les pouvrs du tuteur matière de transaction. (T. I, p. 154, 157.)

SECTION III

OBJET DE LA TRANSACTION

L'*objet* de la transaction est d'éteindre le *droit litigieux* à l'occasion duquel intervient la transaction, et d'engendrer les obligations nouvelles naissant de la transaction.

On peut transiger sur l'intérêt civil résultant d'un délit. — Cette transaction n'entrave pas l'action publique. (C. C. 2046.)

SECTION IV

CONCESSIONS RÉCIPROQUES

Cette quatrième condition essentielle à la transaction n'est pas indiquée dans le texte. Aussi un certain nombre d'auteurs admettent-ils qu'il y a transaction, lors même que les concessions ne viennent que d'un côté.

CHAPITRE II

EFFETS DE LA TRANSACTION

Première Règle. — La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée. (C. C. 2052.)

Deuxième Règle. — La transaction n'a d'effet qu'à l'égard des objets sur lesquels elle est intervenue. (C. C. 2048, 2049, 2050.)

Troisième Règle. — La transaction est :

Quant aux *droits litigieux* sur lesquels elle intervient, *extinctive* de droits. En conséquence :

1° Soumise à un droit fixe;

2° Non soumise à la transcription.

Quant aux *droits nouveaux* naissant de la transaction, *créatrice* de droits. En conséquence :

1° Soumise au droit de mutation ;

2° Soumise à la transcription.

Quatrième Règle. — La *clause pénale*, que les parties ajoutent souvent à la transaction, pour en assurer l exécution, suit les règles de droit commun en cette matière. (T. II, p. 192.)

SEPTIÈME PARTIE DU LIVRE III

Garanties des créanciers.

Les garanties d'un créancier sont les droits qui assurent le paiement de sa créance.

A. — **Garanties de droit commun**, appartenant à tout créancier.

1° *Contrainte par corps.* (C. C. 2059 à 2070.) — Elle a disparu en matière civile et commerciale, et n'a été maintenue qu'en matière pénale. (L. 22 juill. 1867.)

2° *Distribution par contribution* du prix des biens saisis sur le débiteur et vendus aux enchères. (C. C. 2092, 2093.) — Chaque créancier y prend part, au prorata du chiffre de sa créance.

Les créanciers qui ont seulement les garanties de droit commun sont appelés *chirographaires.*

B. — **Garanties spéciales.**

Elles se subdivisent en garanties *personnelles* et garanties *réelles.*

a. — Garanties personnelles.

Celles que le créancier peut invoquer seulement contre l'*obligé*. — Elles sont au nombre de deux :

La *solidarité* entre débiteurs ;

Le *cautionnement*.

b. — Garanties réelles.

Celles que le créancier peut invoquer contre les tiers, c'est-à-dire tous autres que l'obligé ou ses ayant-cause à titre universel. — Elles sont au nombre de quatre :

Le *droit de rétention ;*

Le *nantissement;*

Le *privilège ;*

L'*hypothèque*.

PREMIÈRE CLASSE DE GARANTIES

Garanties personnelles.

La *solidarité* a déjà été étudiée, T. II, p. 183.

Le *cautionnement* reste à étudier.

TITRE UNIQUE

CAUTIONNEMENT

(C. C. 2011 à 2043.)

Le *cautionnement* est le contrat par lequel une personne étrangère à une dette s'engage à la payer, à défaut du débiteur. (C. C. 2011.)

La personne qui s'engage ainsi s'appelle *caution* ou *fidéjusseur*.

Il faut disinguer celui qui *cautionne* de celui qui se *porte fort*. Le premier garantit le paiement d'une obligation déjà existante ; le second s'engage à procurer une obligation future.

La caution peut être elle-même cautionnée par une autre

personne que l'on appelle *certificateur* de la caution. (C. C. 2014, 2°.)

CHAPITRE I

NATURE ET ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT

SECTION I

NATURE DU CAUTIONNEMENT

Le cautionnement est un contrat :

1° *Unilatéral ;*

2° A *titre gratuit*, la caution n'en devant retirer aucun avantage pécuniaire ;

3° *Accessoire* du contrat passé entre le créancier et le débiteur. En conséquence :

La *nullité* de l'obligation principale entraîne la nullité du cautionnement. (C. C. 2012, 1°.)

L'*annulabilité* de l'obligation principale produit-elle le même effet ? Distinguons.

Le cautionnement a-t-il pour but de garantir le créancier contre l'*insolvabilité du débiteur :* — Le sort du cautionnement est lié à celui de l'obligation principale ; — La caution est libérée, si le débiteur, mineur, femme mariée non autorisée, fait annuler son obligation. (C. C. 2012, 1° — 2036, 1°.)

Le cautionnement a-t-il pour but de garantir le créancier contre la *chance d'annulation* du contrat : — Le cautionnement devient un contrat principal : la caution est définitivement engagée, pour le cas où le débiteur obtiendrait l'annulation de son obligation. (C. C. 2012, 2° — 2036, 2°.)

4° Créant une obligation *transmissible aux héritiers* de la caution. (C. C. 2017.)

SECTION II

ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT

Première Règle. — Le cautionnement non limité d'une obligation s'étend à tous les accessoires de la dette : capital, intérêts, dommages-intérêts; frais de poursuite même, si le créancier a dénoncé sa demande à la caution. (C. C. 2016.)

Deuxième Règle. — Le cautionnement limité ne peut être étendu au delà des limites fixées. (C. C. 2015.) Ainsi le cautionnement exprès du capital ne s'étend pas aux intérêts.

Troisième Règle. — Le cautionnement ne peut être plus étendu que l'obligation principale, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses. — Le cautionnement qui excède la dette, ou qui est contracté sous des conditions plus onéreuses, est seulement réductible à la mesure de l'obligation principale. (C. C. 2013.)

Quatrième Règle. — Le cautionnement peut être moins étendu que l'obligation principale. — Exemples : la caution garantit moins que n'a promis le débiteur ; la caution s'engage à terme, pour un débiteur obligé sans terme. (C. C. 2013, 2°.)

SECTION III

DIVERSES ESPÈCES DE CAUTIONS

A. — **Division des cautions.**

La caution est *conventionnelle*, *judiciaire* ou *légale*.

La caution *conventionnelle* est fournie en vertu d'une promesse faite par celui qui doit la donner.

La caution *judiciaire* est fournie en vertu d'un ordre du tribunal, par celui qui demande le bénéfice de certaines situations. — Exemple : le demandeur qui réclame

l'exécution provisoire du jugement obtenu par lui, et auquel le juge a la faculté d'imposer une caution.

La caution *légale* est fournie en vertu d'une disposition de la loi. — Exemple : l'usufruitier, qui réclame sa mise en possession des biens grévés d'usufruit, doit donner caution.

B. — **Conditions que doivent remplir les cautions.**

Celui qui réclame la caution due peut exiger qu'elle soit :

1° *Solvable.* — La solvabilité ne s'estime qu'eu égard aux *immeubles* de la caution ; encore faut-il qu'ils *ne soient pas litigieux*, et qu'ils ne soient pas assez *éloignés* pour que la discussion en devienne difficile.

Par exception, la solvabilité s'estime aussi eu égard aux meubles, en matière de commerce. (C. C. 2019.)

Lorsque la caution, solvable au moment où elle est fournie, devient ensuite insolvable, deux hypothèses doivent être faites :

Si le créancier n'avait point exigé pour caution une personne désignée, il faut fournir une nouvelle caution. (C. C. 2020, 1°.)

Si le créancier avait exigé pour caution une personne désignée, il n'est pas nécessaire de fournir une nouvelle caution. (C. C. 2020, 2°.)

2° *Capable* de s'obliger. (C. C. 2018.)

3° *Domiciliée* dans le ressort de la Cour d'appel où elle doit être donnée. (C. C. 2018.)

C. — **Faveur spéciale à la caution judiciaire ou légale.**

Celui qui doit une de ces cautions est reçu à donner à sa place : un nantissement suffisant (C. C. 2041) ; ou même une hypothèque, suivant l'opinion générale.

CHAPITRE II

EFFETS DU CAUTIONNEMENT

Le cautionnement produit des effets :
1° Entre le créancier et la caution ;
2° Entre la caution et le débiteur ;
3° Entre les cofidéjusseurs.

SECTION I

EFFETS DU CAUTIONNEMENT ENTRE LE CRÉANCIER ET LA CAUTION

§ 1. — Droits du créancier contre les cautions

Premier Droit . — Le créancier peut poursuivre la caution, même *avant* d'avoir poursuivi *le débiteur*. On le décide ainsi généralement, quoique l'article 2021 ne permette de poursuivre la caution qu'*à défaut* du débiteur. On n'oblige même pas le créancier à mettre préalablement le débiteur en demeure. — Sauf le bénéfice de discussion dont nous allons parler.

Second Droit. — Le créancier qui a reçu plusieurs cautions peut poursuivre chacune d'elles *pour toute la dette*. (C. C. 2025.) — Sauf le bénéfice de division, dont nous allons parler.

Les cautions sont donc tenues *in solidum*, de plein droit ; mais elles ne sont pas cautions *solidaires*, à moins d'une convention expresse. Aussi les effets de la solidarité, autres que l'obligation à toute la dette, ne se produisent-ils pas contre elles. (T. II, p. 184.)

§ 2. — Exceptions que la caution peut opposer au créancier

La caution a trois exceptions à son service :
Le bénéfice de *discussion ;*

Le bénéfice de *division ;*

Le droit de *repousser la poursuite*, lorsque le créancier a fait disparaître ses garanties réelles.

Ces exceptions sont de véritables *défenses*, et non de simples exceptions de procédure.

I. — Bénéfice de discussion.

a. — En quoi consiste ce bénéfice.

Le bénéfice de *discussion* est le droit, accordé à chaque caution, de renvoyer le créancier *discuter* préalablement les biens du débiteur.

La *discussion* est la vente des biens aux enchères.

b. — Conditions auxquelles est soumis ce bénéfice.

Le bénéfice de discussion est soumis à quatre conditions. Il faut :

1° Que le bénéfice soit expressément invoqué par la caution. Le juge ne pourrait pas l'invoquer d'office pour elle. (C. C. 2022.)

2° Que le bénéfice soit invoqué sur les premières poursuites, *in limine litis*. (C. C. 2022.)

3° Que la caution fasse au créancier l'avance des frais de discussion. (C. C. 2024.)

4° Que la caution indique au créancier les biens à discuter. — Elle peut seulement indiquer les biens : non litigieux ; situés dans le ressort de la Cour d'appel du lieu où le paiement doit être fait ; qui sont encore en possession du débiteur. — Elle ne pourrait donc pas indiquer les immeubles aliénés par le débiteur, lors même qu'ils auraient été hypothéqués à la dette. (C. C. 2023.)

c. — Effets du bénéfice de discussion.

1° Le créancier ne poursuit la caution que pour ce qu'il n'a pu obtenir du débiteur.

2° Le créancier supporte, à l'égard de la caution, l'insolvabilité du débiteur survenue par le défaut de poursuites. (C. C. 2024.)

d. — Cautions privées du bénéfice de discussion.

En sont privées :

1° Celles qui y ont *renoncé ;* (C. C. 2021.)

2° Celles qui se sont portées cautions *solidaires ;* (C. C. 2021.)

3° Les cautions *judiciaires ;* (C. C. 2042.)

4° Le *certificateur* de la caution judiciaire. Il ne peut demander la discussion ni du débiteur, ni de la caution. (C. C. 2043.)

II. — **Bénéfice de division.**

a. — En quoi consiste ce bénéfice.

Lorsqu'il y a plusieurs cautions, chacune, avons-nous dit, est tenue pour le tout.

Le bénéfice de *division* est le droit, accordé à chaque caution, d'exiger que le créancier *divise* son action entre toutes les cautions solvables.

b. — Conditions auxquelles est soumis ce bénéfice.

= Le bénéfice de discussion *est soumis* à deux conditions. Il faut :

1° Que le bénéfice soit expressément invoqué par la caution ; le juge ne pourrait l'invoquer d'office pour elle ;

2° Que la division soit réclamée entre les seules cautions *solvables.*

Solvables à quel moment ? — Dans un premier système, le juge doit apprécier la solvabilité des cofidéjusseurs, à l'époque où la caution a demandé la division ; car tout jugement remonte dans ses effets au jour de la demande. — Dans un second système, il doit l'apprécier à l'époque où il prononce la division ; dans cette seconde opinion, c'est la caution qui supporte les insolvabilités survenues pendant l'instance. (C. C. 2026.)

= Le bénéfice de division *n'est pas soumis* à la condition d'être invoqué *in limine litis.*

c. — Effets du bénéfice de division.

1° Le créancier ne poursuit la caution que pour sa part;

2° Le créancier conserve son droit de poursuite pour le tout, contre les cautions qui n'ont pas réclamé la division (déduction faite de ce qu'il aurait déjà touché).

d. — Cautions privées du bénéfice de division.

En sont privées :

1° Celles qui y ont *renoncé ;*

2° Celles qui se sont portées cautions *solidaires ;*

3° Les cautions de *plusieurs débiteurs solidaires*, quand elles n'ont pas cautionné le même débiteur ;

4° Le *certificateur* de la caution ne peut demander la division entre lui et la caution qu'il a certifiée ; mais il peut demander la division entre lui et les autres cautions, comme le ferait la caution elle-même.

e. — Effets de la division volontairement opérée par le créancier.

1° Il ne peut plus revenir sur cette division.

2° Il supporte l'insolvabilité des autres cautions, fut-elle antérieure à la division qu'il a consentie. (C. C. 2027.)

III. — **Droit de repousser la poursuite**, lorsque le créancier a fait disparaître les sûretés réelles qui garantissaient sa créance au moment où la caution s'est engagée : gages, privilèges, hypothèques. — Suivant l'opinion générale, le créancier est responsable ici, même de sa simple négligence, par exemple d'une péremption d'inscription qu'il aurait laissé s'accomplir. (C. C. 2037.)

SECTION II

EFFETS DU CAUTIONNEMENT ENTRE LA CAUTION ET LE DÉBITEUR

La caution a un recours contre le débiteur, qui est le seul véritable obligé.

A. — **A quel moment la caution exerce son recours.**

Elle a droit de l'exercer, soit *avant* d'avoir payé, soit *après* l'avoir fait.

Première Hypothèse. — Recours antérieur au paiement.

La caution peut recourir contre le débiteur avant d'avoir payé, dans cinq cas :

1° Lorsqu'elle est poursuivie par le créancier. Elle appelle alors le débiteur en garantie *incidente ;*

2° Lorsque le débiteur tombe en faillite ou en déconfiture. La caution a droit de produire à la faillite. Mais si le créancier se présente à la faillite pour toute sa créance, il écarte la caution ;

3° Lorsque le délai, dans lequel le débiteur avait promis sa décharge à la caution, est écoulé sans qu'il l'a lui ait procurée ;

4° Lorsque le terme d'exigibilité de la dette est arrivé, sans qu'elle soit éteinte. — Lors même, dit l'article 2039, que le créancier aurait accordé au débiteur une prorogation de terme.

Dans ces deux cas, la caution n'a voulu s'engager que pour un temps limité.

5° Lorsque la dette principale est illimitée dans sa durée, la caution peut demander sa décharge au débiteur, au bout de dix années. — A moins que la durée indéfinie ne résulte de la nature de la dette ; ainsi celui qui a cautionné la dette d'un tuteur envers son pupille demeure obligé tant que dure l'obligation du tuteur. (C. C. 2032.)

Seconde Hypothèse. — Recours postérieur au paiement.

La caution qui a payé recourt contre le débiteur par voie de garantie *principale*. — Mais celui-ci peut échapper au recours, s'il n'a pas été prévenu de la poursuite, en prouvant qu'il avait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande. La caution a seulement, en ce cas, une action en répétition contre le créancier. (C. C. 2031, 2°.)

B. — **Que peut réclamer la caution au débiteur.**

La caution *se fait payer* :

1° Ses *déboursés :* capital, intérêts conventionnels de la dette ; frais, etc. ;

2° Les *intérêts* moratoires de ses déboursés, à compter du jour des avances, sans demande en justice, par dérogation au droit commun ;

3° Des *dommages-intérêts*, s'il y a lieu, égaux à tout le préjudice subi, même en cas de dette d'argent ; autre dérogation au droit commun. (C. C. 2028.)

La caution *ne se fait payer* :

1° Ni les frais qu'elle a faits sur la poursuite du créancier, avant d'avoir dénoncé au débiteur cette poursuite. (C. C. 2028, 2°.)

2° Ni les paiements qu'elle a faits au créancier, sans avertir le débiteur, si celui-ci a payé une seconde fois. — Elle a seulement, en ce cas, une action en répétition contre le créancier. (C. C. 2031, 1°.)

3° Ni ce qu'elle aurait payé en vertu d'un cautionnement fait *animo donandi*.

C. — **Contre qui la caution a recours.**

Première Hypothèse. — *Il y avait un seul débiteur.*

La caution recourt contre lui, pour le tout.

Deuxième Hypothèse. — *Il y avait plusieurs débiteurs conjoints.*

Si la caution les a tous cautionnés, elle a son recours contre chacun d'eux, pour leur part et portion.

Si la caution n'en a cautionné qu'un seul, elle a un recours contre lui, pour ce qu'elle a payé à sa décharge.

Troisième Hypothèse. — *Il y avait plusieurs débiteurs solidaires.*

Si la caution les a tous cautionnés, elle a son recours contre chacun d'eux, pour le tout. (C. C. 2030.)

Si la caution n'en a cautionné qu'un seul, elle a un recours : d'abord contre lui, pour le tout; ensuite contre les autres pour la part que ce débiteur peut se faire rembourser par eux.

D. — **Actions accordées à la caution.**

La caution a deux sortes d'actions, pour exercer son recours contre le débiteur :

1° *Une action de son chef*, qui est, suivant les circonstances :

L'action de mandat, lorsqu'elle a cautionné sur mandat exprès ou tacite du débiteur ;

L'action de gestion d'affaires, lorsqu'elle a cautionné à

l'insu du débiteur, ou dans l'impossibilité de celui-ci de s'y opposer ; dans la limite de l'utilité du cautionnement.

L'action *de in rem verso*, lorsqu'elle a cautionné malgré le débiteur ; dans la limite du profit retiré par lui du cautionnement.

Cette action de son chef est préférable pour la caution, lorsque le débiteur est solvable. Elle lui procure un double avantage : — Les intérêts moratoires de ses déboursés, à compter du jour des avances ; — La totalité du préjudice subi par elle.

2° *Une action du chef du créancier*, en vertu de la subrogation légale, que lui accorde l'article 1251, 3°.

Cette action du chef du créancier est préférable pour la caution, lorsque le débiteur est insolvable. Elle lui procure les garanties réelles de la créance : gages, privilèges, hypothèques, etc.

SECTION III

EFFETS DU CAUTIONNEMENT ENTRE LES COFIDÉJUSSEURS

Lorsque plusieurs personnes ont cautionné une même dette, celle qui a acquitté la dette a recours contre les autres cautions.

Elle ne poursuit chacune d'elles que pour la part et portion de celle-ci. La subrogation légale ne lui confère pas le droit qu'avait le créancier de poursuivre chaque caution pour le tout. (C. C. 2033.)

L'insolvabilité de l'une des cautions se répartit sur toutes les cautions solvables.

Le certificateur de caution a : une action directe contre la caution qu'il a certifiée ; une action indirecte contre le débiteur et contre les autres cautions.

CHAPITRE III

EXTINCTION DU CAUTIONNEMENT

Le cautionnement s'éteint par voie *accessoire* et par voie *principale*.

A. — **Extinction par voie accessoire.**

Le cautionnement s'éteint par voie *accessoire*, lorsque l'obligation principale s'éteint elle-même.

Il s'éteint par la dation en paiement acceptée du créancier, lors même que plus tard celui-ci serait évincé de la chose donnée en paiement. C'est une faveur spéciale accordée aux cautions. (C. C. 2038.)

B. — **Extinction par voie principale.**

Le cautionnement s'éteint par voie *principale*, la dette susbistant, par les six modes suivants :

1° *Remise* du cautionnement consentie par le créancier. (C. C. 1287, 1288). (T. II, p. 214).

2° *Compensation* entre le créancier et la caution.

3° *Confusion*, soit entre le créancier et la caution, soit entre le débiteur et la caution. Dans le second cas, s'il y avait un certificateur de caution, celui-ci reste obligé. (C. C. 2035).

4° *Rescision* du cautionnement.

5° *Arrivée du terme* fixé au cautionnement, soit par une convention, soit par la loi. (C. C. 129.)

6° *Evénement de la condition résolutoire* à laquelle le cautionnement se trouverait soumis.

SECONDE CLASSE DE GARANTIES

Garanties réelles.

Nous avons déjà énuméré les quatre garanties réelles :

Le *droit de rétention ;*

Le *nantissement;*
Le *privilège ;*
L'*hypothèque.*

TITRE I

DROIT DE RÉTENTION

Le *droit de rétention* est le droit accordé à un créancier, de conserver la possession d'un immeuble ou d'un meuble, jusqu'à l'exécution de l'obligation.

A. — Avantages que procure le droit de rétention.

1° Ce droit hâte l'exécution, par le désir que le débiteur a peut-être de sa chose.

2° Ce droit simplifie la procédure ; car le droit de rétention s'oppose, sous forme de demande reconventionnelle à la revendication du débiteur ; la demande du créancier se trouve ainsi jugée incidemment.

B. — Conditions auxquelles est soumis le droit de rétention.

Deux conditions sont exigées :

1° *Possession* de la chose par le créancier ou son mandataire.

2° *Connexité* entre la créance invoquée et la possession de la chose retenue. Il faut que l'obligation soit née à l'occasion de la chose.

Exemple : Le vendeur au comptant peut retenir la chose vendue jusqu'au paiement du prix.

C. — A qui appartient le droit de rétention.

Premier Système. — Aux seuls créanciers auxquels un texte l'accorde expressément.

Second Système. — A tout créancier qui établit la connexité entre sa créance et sa possession.

D. — A qui peut être opposé le droit de rétention.

1° Au débiteur.

2° Aux autres créanciers du débiteur. Ils peuvent bien faire vendre la chose retenue, mais l'adjudicataire ne l'enlèvera au possesseur qu'après avoir désintéressé celui-ci.

TITRE II

NANTISSEMENT

(C. C. 2071 à 2091.)

Le mot *nantissement* a deux sens :

Le *nantissement* est le contrat par lequel un créancier s'engage à rendre, après paiement, la chose qu'il a reçue du débiteur ou d'un tiers, pour sûreté de la dette. (C. C. 2071, 2077.)

Le *nantissement* est aussi la garantie réelle que la remise de la chose procure au créancier.

Le nantissement se divise en *gage* et *antichrèse*.

Le *gage* est le nantissement des meubles.

L'*antichrèse* est le nantissement des immeubles. (C.C. 2072.)

CHAPITRE I

GAGE

(C. C. 2073 à 2084).

Le mot *gage* a trois sens ; il signifie :

1° Le *contrat* par lequel le créancier s'engage à rendre le meuble reçu ;

2° La *garantie* que le contrat procure au créancier ;

3° La *chose* remise au créancier.

SECTION I

CONTRAT DE GAGE

A. — **Nature du contrat.**

Le gage est un contrat :

1° *Réel*, formé par la remise de la chose.

2° *Synallagmatique imparfait.*

3° *Accessoire* du contrat principal qui a engendré la dette garantie par le gage.

B. — **Division du gage.**

Le gage est *exprès* ou *tacite.*

Le gage *exprès* est le gage ordinaire.

Le gage *tacite* est un gage exceptionnel. Il se forme dans l'hypothèse suivante : — Une personne a contracté une dette à terme envers une autre, à laquelle elle a remis un gage ; plus tard le même débiteur contracte une seconde dette envers le même créancier, sans affecter expressément le gage à cette seconde dette ; mais on en fixe l'échéance à une date *antérieure* à celle de la première dette. Cela suffit pour que le gage soit présumé *tacitement* affecté à la seconde dette. (C. C. 2082.)

C. — **Obligations du créancier qui a reçu le gage.**

Le gagiste doit :

1° *Conserver* le gage en bon père de famille, suivant la règle de droit commun. (C. C. 2080, 1°) (T. II, p. 164.) C'est à tort, en effet, que l'article 2079 assimile le gage à un dépôt. — Si le créancier abuse du gage, le débiteur peut en faire ordonner la restitution. (C. C. 2082, 1°.)

2° *Restituer* le gage, mais seulement après avoir été intégralement désintéressé, en capital, intérêts, frais, etc.

Le donneur de gage poursuit l'exécution de ces obligations par l'action *pigneratitia directa.*

D. — **Obligations du débiteur qui a remis le gage.**

Le donneur de gage doit ;

1° *Rembourser* au créancier toutes les dépenses nécessaires et utiles que celui-ci a faites pour la conservation ou l'amélioration du gage. (C. C. 2080, 2°.)

2° *Garantir* le créancier des vices de la chose.

Le créancier gagiste poursuit l'exécution de ces obligations par l'action *pigneratitia contraria*.

SECTION III

GAGE, GARANTIE DU CRÉANCIER

A. — **Constitution de gage.**

Première Hypothèse. — *Le gage porte sur un meuble corporel.*

Il faut :

1° *Rédaction d'un acte* public ou sous seing privé, contenant : la déclaration de la somme due ; l'indication de l'espèce et de la nature du meuble, ou un état annexé de ses qualités, poids et mesure. — Toutefois, si la créance garantie est inférieure à 150 francs, un acte n'est pas nécessaire, la constitution de gage peut être prouvée par témoins.

2° *Enregistrement de l'acte.* (C. C. 2074.)

3° *Tradition réelle* du meuble au créancier ou à un tiers convenu. (C. C. 2076.)

Seconde Hypothèse. — *Le gage porte sur un meuble incorporel*, sur une créance.

Il faut :

1° *Rédaction d'un acte ;*

2° *Enregistrement de l'acte ;*

3° *Remise des titres de créance ;*

4° *Signification de l'acte* au débiteur de la créance donnée en gage (C. C. 2075.) — (?) Ou acceptation authentique du débiteur.

B. — **Conservation du gage.**

Le créancier gagiste, pour conserver son gage, doit :

Conserver la possession de la chose qu'il a reçue, par lui-même ou par son mandataire. (C. C. 2076.) — (?) Quelques auteurs lui accordent la revendication du gage contre les tiers de mauvaise foi ; même contre les tiers de bonne foi, en cas de perte ou de vol.

C. — **Garanties résultant de la constitution de gage.**

Le gage confère au créancier gagiste cinq avantages, qui sont ses garanties réelles :

1° Le *droit de rétention*, jusqu'à complet paiement. (C. C. 2082, 1°.)

2° Le *droit de vendre* le gage, mais toujours en vertu d'un titre exécutoire, en justice, aux enchères; pour sauvegarder les droits des autres créanciers. (C. C. 2078, 1°.)

3° Un *privilège* sur le prix de vente, privilège qui lui donne un *droit de préférence* sur les autres ayant-droit. (C. C. 2073, 2102, 2°.)

4° Le *droit de se faire attribuer* le gage à titre de propriétaire. Ce droit est soumis aux trois conditions suivantes : — Que le gage soit attribué au créancier par le tribunal ; — Qu'une estimation du gage soit faite par experts ; — Que l'excédent de valeur, s'il y en a, soit remis au constituant ou à ses autres créanciers. (C. C. 2078, 1°.)

Le créancier gagiste ne pouvait se réserver, dans le contrat de constitution de gage, la faculté de conserver la chose, à titre de paiement, sans les formalités précédentes. — Cette clause avait été défendue en droit romain, sous le nom de *lex commissoria*. (C. C. 2078, 2°.)

5° Le *droit de toucher les intérêts*, lorsque c'est une créance qui a été donnée en gage, à condition de les imputer, d'abord sur les intérêts de sa propre créance, et subsidiairement sur le capital. (C. C. 2081.)

D. — **Indivisibilité du gage.**

Le gage est *indivisible*, c'est-à-dire qu'il garantit toute la dette et chaque portion de la dette. En conséquence :

1° Le créancier le conserve en entier jusqu'à complet paiement;

2° Si l'un des héritiers du débiteur paie sa part de dette, le créancier conserve le gage en entier pour le reliquat ;

3° Si l'un des héritiers du créancier a touché sa part de créance, l'autre héritier conserve le gage en entier pour sa part de créance. (C. C. 2083.)

Remarque.

Les dispositions du Code civil sur le gage ne s'appliquent pas aux *matières commerciales*, ni aux *maisons de prêt sur gages*, telles que les monts-de-piété, à l'égard desquelles on suit les lois et règlements qui les concernent (C. C. 2084. — C. Co. 91, 92, 93. — L. 23 mai 1863.)

CHAPITRE II

ANTICHRÈSE

(C. C. 2085 à 2091.)

Le mot *antichrèse* a deux sens ; il signifie :

1° Le *contrat* par lequel le créancier s'engage à rendre l'immeuble qu'il a reçu ;

2° La *garantie* que le contrat procure au créancier.

SECTION I

CONTRAT D'ANTICHRÈSE

A. — Nature du contrat.

L'antichrèse est un contrat :

1° *Réel ;*

2° *Synallagmatique imparfait ;*

3° *Accessoire.*

A. — Obligations du créancier qui a reçu l'immeuble.

L'antichrésiste doit :

1° *Conserver* en bon père de famille.

2° *Faire l'avance :* des frais d'entretien ; des réparations nécessaires et utiles ; des charges annuelles. — Il impute d'ailleurs les uns et les autres sur les revenus de l'immeuble. (C. C. 2086.)

S'il veut s'exempter de cette charge, il peut toujours contraindre le débiteur à reprendre l'immeuble. (C. C. 2087, 2°.)

Le tout, sauf stipulation contraire.

3° *Restituer*, après paiement intégral seulement.

C. — **Obligations du débiteur qui a remis l'immeuble.**

Le constituant d'antichrèse doit :

1° *Rembourser* les dépenses nécessaires et utiles.

2° *Garantir* des vices de la chose.

SECTION II

ANTICHRÈSE, GARANTIE DU CRÉANCIER

A. — **Conditions de la constitution d'antichrèse.**

Deux conditions sont requises pour la validité de cette constitution : la *remise* de l'immeuble ; la *publicité* de la constitution.

Première Condition. — Remise de l'immeuble.

Cette remise est toujours une *tradition réelle.* (C. C. 2071.)

Seconde Condition. — Publicité de la constitution.

Cette publicité consiste :

1° Dans la *rédaction d'un écrit* public ou sous seing privé, exigé seulement *ad probationem*, même pour une créance inférieure à 150 francs. (C. C. 2085, 1°.)

2° Dans la *transcription* de l'écrit. (L. 25 mars 1855, art. 2.)

Quelques auteurs ont émis l'opinion que, depuis la transcription obligatoire, la tradition réelle n'est plus nécessaire (?)

B. — **Conditions de la conservation de l'antichrèse.**

Le créancier antichrésiste doit :

Conserver la possession de l'immeuble.

C. — **Conséquences de la constitution d'antichrèse.**

= L'antichrèse confère au créancier antichrésiste deux avantages, qui sont ses garanties réelles :

1° Le *droit de rétention.* (C. C. 2087, 1°.)

2° Le *droit de toucher les fruits* de l'immeuble.

Il les impute : d'abord sur les frais d'entretien et les charges annuelles ; ensuite sur les intérêts de sa créance, s'il lui en est dû ; enfin sur le capital de cette créance. (C. C. 2085, 2°.)

La clause, par laquelle les parties conviennent de compenser les fruits avec les intérêts, est licite, pourvu qu'elle ne soit pas usuraire. (C. C. 2089. — L. 3 sep. 1807.)

= L'antichrèse ne confère donc :

Ni *privilège* sur le prix. En conséquence, l'antichrésiste ne doit pas faire vendre l'immeuble, car il n'aurait aucun droit de préférence sur le prix. — Sa garantie est dans son droit de rétention, qu'il peut opposer : d'abord au débiteur ; ensuite à l'adjudicataire, si les autres créanciers font vendre l'immeuble. — Mais s'il a, en outre de l'antichrèse, des privilèges ou des hypothèques, il les exerce comme tout autre créancier.

Ni *droit de se faire attribuer* l'immeuble à titre de propriétaire. — A plus forte raison, la *clause commissoire* est-elle interdite dans la constitution d'antichrèse.

D. — **Indivisibilité de l'antichrèse.**

Mêmes règles que pour le gage.

Remarque. — La publicité des hypothèques a enlevé une grande partie de son utilité au contrat d'antichrèse.

TITRE III

PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

(C. C. 2094 à 2203.)

Sommaire du titre.

CHAPITRE I. Privilèges.
CHAPITRE II. Hypothèques.
CHAPITRE III. Règles communes aux privilèges et aux hypothèques.

CHAPITRE I

PRIVILÈGES

(C. C. 2095 à 2113.)

PRÉLIMINAIRES

A. — Définitions.

Le *privilège* est un droit que la *qualité* de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires. (C. C. 2095.)

La *qualité* de la créance est la cause qui lui vaut la faveur de la loi.

B. — Effets du privilège.

Le privilège peut conférer deux droits réels au créancier :

1° Un *droit de préférence*, en vertu duquel il prime les *autres créanciers*, sur le prix du bien grévé de privilège.

Tous les privilèges confèrent le droit de préférence.

2° Un *droit de suite*, en vertu duquel il peut saisir l'immeuble grévé entre les mains des *tiers détenteurs*.

Les privilèges sur les immeubles confèrent seuls le droit de suite.

C. — **Privilège du trésor public.**

Le privilège, à raison des droits du trésor public, et l'ordre dans lequel il s'exerce, sont réglés par les lois qui le concernent. — Le trésor public ne peut cependant obtenir de privilège au préjudice des droits acquis à des tiers, avant la promulgation de la loi qui a établi le privilège. (C. C. 2098.)

SECTION I

ÉNUMÉRATION DES PRIVILÈGES

On divise les privilèges en :

1° Privilèges *sur les meubles*, qui sont :
généraux ou *spéciaux*.

2° Privilèges *sur les immeubles*.

Les privilèges *généraux sur les meubles* s'étendent, mais subsidiairement, *sur les immeubles*. (C. C. 2104.)

ARTICLE I

PRIVILÈGES SUR LES MEUBLES

Ils sont, avons-nous dit, *généraux* ou *spéciaux*.

§ 1. — Privilèges généraux sur les meubles.

Ceux qui portent sur *tous les meubles* du débiteur.

Le Code en énumère cinq, auxquels nous ajouterons celui de la loi de 1874. (C. C. 2101.)

Premier Privilège. — *Des frais de justice.*

a. — Étendue de ce privilège.

1° Le privilège des frais de justice garantit le recouvrement des frais de justice faits *dans l'intérêt de tous les créanciers*, des frais qui ont servi à transformer les biens du débiteur en une somme d'argent, et à la distribuer aux créanciers; tels que frais de saisie, de vente, etc.

Il ne garantit pas le recouvrement des frais de justice faits par un créancier dans son intérêt personnel; tels que ses frais pour obtenir un titre exécutoire. Ces frais-là sont colloqués avec la créance.

2° Le privilège des frais de justice s'oppose à tous les créanciers qui *ont profité* des frais faits dans l'intérêt général.

Il ne s'oppose pas aux créanciers qui n'en ont pas profité. Ainsi le bailleur n'est pas primé par les frais de scellés sur les meubles du locataire, scellés dont il n'avait pas besoin.

b.— Qualité de ce privilège.

Le privilège des frais de justice est fondé sur l'*équité :* il est juste que les officiers ministériels qui ont procuré aux créanciers les moyens de toucher leur dividende priment ces créanciers.

Deuxième Privilège. — *Des frais funéraires.*

a. — Étendue de ce privilège.

Le privilège des frais funéraires garantit le recouvrement de tous les frais faits pour les funérailles du débiteur. — Certains auteurs y ajoutent les frais funéraires des membres de la famille du débiteur, s'ils ont été ordonnés par lui de son vivant (?).

Il ne garantit pas le recouvrement de frais exagérés, dépassant notoirement la condition de fortune du débiteur.

b. - Qualité de ce privilège.

Le privilège des frais funéraires est fondé sur la *moralité* et la *salubrité* publiques, qui exigent la prompte inhumation des morts.

Troisième Privilège. — *Des frais de dernière maladie.*

a. — Étendue de ce privilège.

Le privilège des frais de dernière maladie garantit le recouvrement de toutes les dépenses faites pour soigner le débiteur : frais de médecin, de sage-femme, de pharmacien, etc.

(?) Beaucoup d'auteurs limitent le privilège aux soins

donnés pendant l'année qui a précédé la faillite ou la déconfiture du débiteur. Ils font cadrer ainsi l'étendue de ce privilège avec le temps de la prescription de la créance. (T. II, p. 231.)

(?) Plusieurs auteurs limitent le privilège au médecin dont le malade a succombé ; par ce motif que le médecin dont le débiteur survit, conserve son recours sur les biens futurs de celui ci.

b. – Qualité de ce privilège.

Le privilège des frais de dernière maladie est fondé : sur l'*humanité*, qui veut qu'un malade trouve des soins ; sur l'*équité*, ajoutent certains auteurs, qui veut que le dévouement du médecin soit récompensé.

Quatrième Privilège. — *Des frais dus aux nourrices*, qui emmènent l'enfant chez elles.

La loi du 23 décembre 1874, art. 14, ajoute ce privilège à ceux de l'article 2101. — Jusque-là, les nourrices qui emmènent l'enfant, n'étant pas comptées parmi les gens de service dont nous allons parler, n'avaient aucune garantie.

L'*équité* voulait qu'on leur accordât un privilège comme aux nourrices sur lieux.

Cinquième Privilège. — *Des gages des gens de service.*

a. — Etendue de ce privilège.

1° Le privilège des gens de service garantit les gages dus pour l'année échue et pour l'année courante. — L'étendue de ce privilège cadre donc avec la durée de la prescription de la créance ;

2° Le privilège des gens de service garantit les créances de tous ceux auxquels s'applique cette dénomination : domestiques et serviteurs.

Il ne garantit pas les créances de ceux qu'on ne considère point comme tels : aumôniers, précepteurs, clercs, etc.

Le privilège des gens de service *a été entendu :* — Aux *ouvriers* employés directement dans les maisons de com-

merce, pour *un mois* de leurs salaires. — Aux *commis* des mêmes maisons, pour *six mois* de leurs salaires. (C. Co. 549.)

b. — Qualité de ce privilège.

Le privilège des gens de service est fondé sur *l'humanité :* pour le maître, qui trouvera des serviteurs; pour le domestique, qui n'a de ressources que ses gages.

Sixième Privilège. — *Des fournitures de subsistances.*

a. — Étendue de ce privilège.

1° Le privilège des fournitures de subsistances garantit : les créances pour fournitures de subsistances nécessaires à l'entretien de la famille du débiteur : nourriture, chauffage, éclairage.

Il ne garantit pas les fournitures de vêtements, de mobilier, qu'on ne peut appeler fournitures de *subsistances* (?).

2° Le privilège des fournitures de subsistances garantit : — Les créances des marchands en détail, pour les *six derniers mois :* — Les créances des marchands en gros, qui font de plus longs crédits, pour la *dernière année.*

b. — Qualité de ce privilège.

Le privilège des fournitures de subsistances est fondé sur l'*humanité :* le pauvre trouvera plus facilement crédit pour ses dépenses urgentes.

§ 2. — Privilèges spéciaux sur les meubles.

Ceux qui portent seulement sur *certains meubles* du débiteur.

Le Code en énumère neuf, sous une série de sept numéros. (C. C. 2102.)

Premier Privilège. — *Du bailleur.* (C. C. 2102, 1°.)

a. — A qui appartient ce privilège.

Au bailleur d'immeubles, qu'il soit ou non propriétaire de la chose louée. — Au bailleur à loyer comme au bailleur à ferme.

b. — Meubles grevés de ce privilège.

= Le privilège du bailleur porte, dans le *bail à loyer :*

Sur tous les meubles *garnissant* la maison ou l'appartement.

Y sont compris : — Tous les meubles apparents; — (?) Tous les meubles non apparents que le bailleur pouvait naturellement supposer renfermés dans les meubles apparents.

Y sont compris : — Les meubles du sous-locataire ; — Les meubles appartenant à des tiers, à moins que leur maître n'ait signifié le dépôt au bailleur.

N'y sont pas compris : — L'argent; — Les titres de créance.

= Le privilège du bailleur porte, dans le *bail à ferme :*

Sur tous les meubles *garnissant* la ferme. — Y sont comprises les récoltes engrangées dans la ferme.

Sur la *récolte de l'année*, engrangée ailleurs que dans la ferme. — Celui qui a loué sa ferme pour l'engranger a aussi le privilège du bailleur : A-t-il engrangé, parce que la ferme était insuffisante, il passe le premier; a-t-il engrangé sans nécessité, il ne passe le premier, que s'il a fait prévenir le premier bailleur.

c. — Créances garanties par ce privilège.

Le privilège du bailleur garantit :

Toutes les créances *concernant l'exécution du bail :* loyers, fermages, réparations locatives, etc.

Pour combien d'années ? Distinguons deux hypothèses.

Première Hypothèse. — Le bail a date certaine.

Le privilège garantit tous les loyers *échus* et tous les loyers *à échoir*.

Quant aux loyers à échoir :

Si le bail *contient la défense de sous-louer*, le bailleur choisit entre deux partis : — Ou bien il se fait payer par préférence les loyers à échoir et abandonne les lieux loués aux autres créanciers, pour qu'ils en tirent parti; — Ou bien il renonce à sa créance, et reprend les lieux loués.

Si le bail *ne contient pas défense de sous-louer*, ce sont les autres créanciers qui choisissent entre les deux partis.

Seconde Hypothèse. — Le bail n'a pas date certaine.

1er Système. — Le privilège garantit le loyer d'une année, à partir de l'expiration de l'année courante. (Texte de l'article 2102.)

2e Système. — Le privilège garantit, en outre, le loyer de l'année courante. Il ne peut y avoir de bail simulé pour cette année.

3e Système. — Le privilège garantit, en outre, les loyers *échus*. Il ne peut pas davantage y avoir fraude quant à ces loyers. (Co. cass.)

d. — Qualité de ce privilège.

Le privilège du bailleur est fondé sur le *gage tacite* des meubles garnissant les lieux loués.

E. — Droit de suite du bailleur.

Le privilège du bailleur a été doublé d'un autre droit :

Le *droit de revendication* des meubles grevés du privilège, lorsque ces meubles ont été enlevés des lieux loués sans l'assentiment du bailleur.

Le bailleur revendique, à titre de *créancier*, la *possession* seulement, pour conserver son *jus pignoris*. Le bailleur a pour revendiquer un délai qui part du jour de l'enlèvement et qui est : — De quinze jours, pour les baux à loyer ; de quarante jours pour les baux à ferme.

e. — Modifications en cas de faillite.

La loi du 12 février 1872 a modifié, pour ce cas, les droits du bailleur. (C. Co. 550.)

Deuxième Privilège. — *Des fournisseurs de semences* et *des moissonneurs*. (C. C. 2101, 1°.)

Sont privilégiés sur le prix de la *récolte :*

1° Ceux qui ont fourni des semences au fermier ;

2° Ceux qui ont fait la récolte.

Les premiers l'ont préparée, les seconds l'ont réalisée.

Les uns et les autres ont *enrichi* le patrimoine du débiteur.

Troisième Privilège. — *Des fournisseurs d'ustensiles.*

Sont privilégiés sur le prix des *ustensiles aratoires :*

Ceux qui ont fourni ces ustensiles au fermier.

Ils en ont enrichi le patrimoine du débiteur.

Quatrième Privilège. — *Du créancier gagiste.* (C. C. 2102, 2°.)

Nous l'avons étudié en parlant du gage. (V. p. 184.)

Cinquième Privilège. — *Du conservateur de meubles.* (C. C. 2102, 3°.)

Toute personne, qui a fait des dépenses pour la conservation d'un meuble, a un privilège sur le meuble.

Sixième Privilège. — *Du vendeur de meubles.*

Distinguons le vendeur *au comptant* du vendeur *à terme.*

A. — Vendeur au comptant.

Il a quatre garanties :

Première Garantie : Un **privilège.** (C. C. 2102, 4°.)

A qui appartient ce privilège.

Au vendeur de meubles corporels. — (?) Au vendeur de meubles incorporels.

Étendue de ce privilège.

Le privilège du vendeur porte sur les meubles vendus.

Le vendeur se fait payer par préférence : — Sur le prix des meubles saisis entre les mains de l'acheteur ; — Sur le prix encore dû des meubles revendus par l'acheteur mais encore en sa possession ; — (?) Sur le prix encore dû des meubles revendus par l'acheteur et déjà livrés par lui.

Qualité de ce privilège.

Le privilège du vendeur est fondé sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine de l'acheteur.

Deuxième Garantie : Un **droit de résolution.** (C. C. 1654.) (V. p. 96.)

Troisième Garantie : Un **droit de rétention.** (C. C. 1612.) (V. p. 87.)

Quatrième Garantie : Un **droit de revendication.** (C. C. 2102, 4°.)

Conditions de cette revendication. Il faut : — Que les meubles soient reconnaissables ; — Que les meubles soient en possession de l'acheteur ; — Que la demande soit faite dans la huitaine de la livraison.

Nature de cette revendication.

Le vendeur revendique, à titre de *créancier*, la *possession* seulement, pour reprendre son *jus pignoris.* — Le vendeur recouvre son *droit de rétention*, auquel il avait imprudemment renoncé. — C'est un droit analogue à celui du *bailleur*.

Cette nature du droit de suite accordé au vendeur de meubles, a été l'objet d'une vive controverse.

B. — **Vendeur à terme.**

Il a deux garanties seulement :

Première Garantie : Un **privilège.**

Deuxième Garantie : Un **droit de résolution.**

Ces deux droits sont en tout semblables à ceux du vendeur au comptant.

C. — **Modifications en matière commerciale.** (C. C. 2102 4°.)

Le vendeur de meubles, qui produit à la *faillite* de l'acheteur :

1° N'a pas de privilège.

2° N'a qu'un droit de revendication modifié. (C. Co. 550, 576.)

Septième Privilège. — De l'aubergiste (C. C. 2102, 5°.)

a. — A qui appartient ce privilège.

Aux aubergistes et hôteliers.

b. — Étendue de ce privilège.

Le privilège de l'aubergiste porte :

Sur tous les *effets mobiliers* apportés et laissés par le voyageur dans l'hôtel, qu'ils appartiennent ou non à ce voyageur.

c. — Créances garanties par ce privilège.

Le privilège de l'aubergiste garantit les *dépenses d'hôtel* des voyageurs, faites au cours du séjour pendant lequel

le voyageur a apporté les effets dans l'hôtel. — Mais non les dépenses des séjours antérieurs.

d. — Qualité de ce privilège.

Le privilège de l'aubergiste est fondé sur le *gage tacite* des effets du voyageur.

Huitième Privilège. — Du voiturier. (C. C. 2102, 6°.)

Le voiturier a privilège, sur *la chose voiturée*, pour ses *dépenses de transport*.

La qualité de ce privilège est controversée : — Les uns le fondent sur un *gage tacite*, et en subordonnent l'exercice à la conservation de la possession par le voiturier. — Les autres le fondent sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine du débiteur.

Neuvième Privilège. — Des contribuables. (C. C. 2102, 7°.)

Les *contribuables*, lésés par un *fait de charge* d'un fonctionnaire public, ont un privilège sur le *cautionnement* de celui-ci.

Le cautionnement est un dépôt de valeurs qui garantissent la gestion du fonctionnaire.

Il est soumis aux trois privilèges suivants :

Celui de l'État ;

Celui des contribuables ;

Celui des personnes qui auraient prêté les valeurs.

ARTICLE II

PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES

Ils sont tous *spéciaux*.

N'oublions pas toutefois que les privilèges *généraux* sur les meubles s'étendent *subsidiairement* sur la généralité des immeubles. (C. C. 2104.)

Les privilèges sur les immeubles sont au nombre de trois.

Premier Privilège. — *Du vendeur d'immeubles.* (C.C. 2103, 1°.)

Distinguons le vendeur *au comptant* du vendeur *à terme*.

A. — **Vendeur au comptant.**

Il a trois garanties :

Première Garantie : Un **privilège.**

= *A qui appartient ce privilège.*

Au vendeur d'immeubles ; — (?) A l'échangiste auquel une soulte est due ; — (?) Au donateur qui a imposé des charges au donataire ; — (?) A l'acheteur a réméré qui n'a pas usé de son droit de rétention pour se faire rembourser (V. p. 99.)

= *Immeubles grevés de ce privilège.*

Le privilège du vendeur porte sur l'immeuble vendu, non sur les améliorations de l'immeuble.

= *Créances garanties par ce privilège.*

Le privilège du vendeur garantit la créance du *prix de vente*, des intérêts, des frais et droits de mutation avancés par le vendeur. — Non les dommages-intérêts pour inexécution ou retard.

= *Qualité de ce privilège.*

Le privilège du vendeur est fondé sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine de l'acheteur.

Deuxième Garantie : Un **droit de résolution.**

Troisieme Garantie : Un **droit de rétention.**

B. — **Vendeur à terme.**

Il a deux garanties seulement :

Première Garantie : Un **privilège.**

Seconde Garantie : Un **droit de résolution.**

Ces deux droits sont en tout semblables à ceux du vendeur au comptant.

C. — **Prêteur de deniers.** (C. C. 2103, 2°.)

Celui qui a prêté à l'acheteur l'argent nécessaire pour payer le prix peut se faire subroger aux droits et en particulier au *privilège* du vendeur; mais la loi n'a pas créé un second privilège en sa faveur.

Il était inutile de reconnaitre la faculté de se faire subroger au prêteur, puisqu'elle est de droit commun. (C. C. 1250.) (T. II, p. 201.)

Deuxième Privilège. — *Des copartageants ou cohéritiers.*

A. — **Copartageants ou cohéritiers.** (C. C. 2013, 3°).

= *A qui appartient ce privilège.*

A tout copartageant, quelle que fût la cause de l'indivision. — A tout cohéritier.

= *Créances garanties par ce privilège.*

Le privilège du copartageant garantit :

1° Les soultes ou retours de lots dus par un copartageant à l'autre;

2° Les indemnités dues pour garantie d'éviction ;

3° Le prix de licitation d'un immeuble licité à l'un des copartageants (C. C. 2109.)

= *Qualité de ce privilège.*

Le privilège du copartageant est fondé sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine de l'autre.

= *Immeubles grevés de ce privilège.*

Le privilège du copartageant porte :

1° Pour les soulte ou retour de lots, sur les immeubles héréditaires tombés au lot du copartageant debiteur de la soulte.

2° Pour la garantie d'éviction, sur les immeubles héréditaires tombés au lot des cohéritiers garants, dans la limite de la part de dette de chacun.

3° Pour le prix de licitation, sur l'immeuble licité.

B. — **Prêteur de deniers.**

Celui qui a prêté au copartageant l'argent nécessaire pour acquitter sa dette, peut se faire subroger au privilège du créancier, quoique l'article 2103 ne fasse pas mention de cette faculté ; car elle est de droit commun.

Troisième Privilège.— *Des ouvriers.*

A. — **Ouvriers** (C. C. 2103, 4°.)

= *A qui appartient ce privilège.*

1° Aux architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer

des bâtiments, canaux, ou autres ouvrages quelconques (relatifs aux constructions).

2° Aux ouvriers qui ont travaillé sous les ordres des précédents, et qui exercent l'action indirecte que leur accorde l'article 1166. (T. II, p. 153.)

3° Aux ouvriers en sous-ordre, lors même qu'ils exercent l'action directe que leur confère l'article 1798. — Cette extension du privilège est contestée, parce que le texte semble parler seulement des ouvriers qui ont traité avec le propriétaire.

4° Aux ouvriers qui ont fait des travaux de défrichement. (L. 16 sep. 1807.)

5° Aux ouvriers qui ont fait des travaux de recherche de mines. (L. 21 avril 1810.)

= *Qualité de ce privilège.*

Le privilège des ouvriers est fondé sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine du propriétaire.

= *Étendue de ce privilège.*

Le privilège des ouvriers porte sur la plus-value résultant des travaux qu'ils ont faits sur l'immeuble, telle qu'elle existe à l'époque de l'aliénation de l'immeuble.

Cette plus-value doit être constatée par deux procès-verbaux : 1° Un procès-verbal de constat, décrivant les lieux à l'ouverture des travaux ; 2° Un procès-verbal de réception, décrivant les lieux à l'achèvement des travaux, et dressé dans les six mois de leur perfection. — L'un et l'autre sont dressés par un expert que nomme d'office le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

B. — **Prêteur de deniers.**

Celui qui a prêté au propriétaire l'argent nécessaire pour payer les ouvriers peut se faire subroger à leur privilège.

Il était encore inutile de signaler cette nouvelle application du droit commun.

SECTION II

CLASSEMENT DES PRIVILÈGES

Principes généraux.

Premier Principe. — Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par la *qualité* des privilèges. (C. C. 2096.)

Second Principe. — Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang, c'est-à-dire dont les créances sont de même qualité, concourent entre eux au marc le franc. (C. C. 2097.)

Le législateur a réglé certains concours de privilèges. — Le raisonnement, les analogies servent à régler le concours des autres.

§ 1. — Concours des privilèges généraux sur les meubles entre eux (RÉGLÉ).

On suit l'ordre des numéros de l'article 2101, comme ce texte le dit lui-même.

§ 2. — Concours des privilèges généraux sur les meubles, avec les privilèges spéciaux sur les meubles (NON RÉGLÉ)

Premier Système. — On place :

Au premier rang, les frais de justice ;

Au deuxième rang, les privilèges spéciaux ;

Au troisième rang, les cinq derniers privilèges généraux.

Dans ce système, les créanciers à privilège spécial, n'étant point primés par tous les privilèges généraux, peuvent retirer quelque utilité de leur propre privilège. Aussi la Jurisprudence a-t-elle tendance à suivre cette opinion.

Second Système. — On place :

Au premier rang, tous les privilèges généraux ;

Au second rang, les privilèges spéciaux.

Ce système est fondé sur le motif que les qualités des privilèges généraux sont supérieures à celles des privilèges spéciaux.

§ 3. — Concours des privilèges spéciaux sur les meubles entre eux (PARTIELLEMENT RÉGLÉ.)

Voici le système d'ensemble qui paraît devoir l'emporter. Il est fondé sur des analogies avec les cas réglés par la loi.

1° Tous les privilèges spéciaux sur les meubles sont fondés, nous l'avons vu, sur l'une ou l'autre de ces deux qualités : *gage*, exprès ou tacite ; *enrichissement* du patrimoine du débiteur.

2° L'enrichissement est tantôt *antérieur*, tantôt *postérieur* à la mise en gage.

Cela posé, réglons trois concours différents.

Premier Concours. — Du gagiste avec l'enrichisseur.

Distinguons deux hypothèses.

1re *Hypothèse.* — Enrichissement **antérieur** au gage.

= *Le gagiste de* BONNE FOI prime l'enrichisseur.

Il est de bonne foi quand il ignore la créance de l'enrichisseur.

Exemples :

Le bailleur prime le vendeur de meubles lorsqu'il *ignore* que les meubles apportés par le locataire ne sont pas payés. (C. C. 2102, 4°.)

Le gagiste prime le conservateur de la chose, lorsqu'il *ignore* que la réparation du meuble est encore due.

= *Le gagiste de* MAUVAISE FOI est primé par l'enrichisseur.

Exemples :

Le bailleur est primé par le vendeur de meubles, lorsqu'il

sait que les meubles apportés par le locataire ne sont pas payés. (C. C. 2102, 4°)

Le bailleur est toujours primé par le fournisseur de semences, sur le prix de la récolte; parce qu'il *sait* que les semences n'étaient pas payées, les fermiers ayant l'habitude de régler ces comptes, seulement après avoir touché le prix de la récolte.

Le bailleur est toujours primé par le fournisseur d'ustensiles, sur le prix de ces ustensiles; parce qu'il *sait* que les ustensiles n'étaient pas payés, les fermiers étant ordinairement en compte avec les marchands d'ustensiles aratoires.

2e *Hypothèse.* — Enrichissement **postérieur** au gage.

L'enrichisseur prime toujours le gagiste ; parce qu'il a lui-même augmenté ou conservé le gage de ce dernier.

Exemples :

Le moissonneur prime le bailleur sur le prix de la récolte. (C. C. 2102, 1°)

L'ouvrier qui est venu réparer les meubles que le locataire avait apportés, prime le bailleur.

Deuxième Concours. — De plusieurs gagistes entre eux.

Le premier gagiste prime le second ; car celui-ci n'a reçu le gage que déduction faite du droit du premier.

Exemples :

Le bailleur prime le locataire principal sur les meubles du sous-locataire.

Troisième Concours.—De plusieurs enrichisseurs entre eux.

Le dernier conservateur prime le précédent ; car il a conservé ou augmenté le gage de celui-ci.

Exemples :

L'ouvrier qui a réparé le meuble en dernier lieu, prime les autres ouvriers.

§ 4. — Concours des privilèges sur les immeubles entre eux (NON RÉGLÉ).

1° Tous les privilèges sur les immeubles sont fondés sur l'*enrichissement* procuré au patrimoine du débiteur.

2° Tous les privilèges sur les immeubles sont *spéciaux*.

Cela posé, distinguons cinq concours.

Premier Concours. — Du vendeur et du copartageant, sur le prix de l'immeuble.

Distinguons deux hypothèses.

1re *Hypothèse*. — Vente *antérieure* au partage.

Un immeuble vendu et non payé a été ensuite compris dans un partage fait entre les héritiers de l'acheteur.

Le vendeur prime le copartageant : celui-ci n'a reçu son privilège que déduction faite du droit du vendeur.

2e *Hypothèse*. — Vente *postérieure* au partage.

Un immeuble qui avait été compris dans un partage, est ensuite vendu par l'héritier qui l'avait reçu dans son lot.

Le copartageant qui avait un privilège sur l'immeuble, par exemple pour retour de lots, prime son copartageant vendeur sur le prix de l'immeuble.

Deuxième Concours. — Du vendeur ou du copartageant, avec l'ouvrier.

L'ouvrier qui a donné une plus-value à l'immeuble prime le vendeur ou le copartageant, sur cette plus-value qu'il a créée.

Troisième Concours. — De plusieurs vendeurs entre eux.

Un immeuble a été l'objet de plusieurs ventes successives. Le premier vendeur prime les autres. On les classe tous dans l'ordre des ventes successives : chacun d'eux a reçu son privilège, déduction faite du privilège de son auteur.

Quatrième Concours. — De plusieurs copartageants entre eux.

Un immeuble a été l'objet de plusieurs partages successifs.

Les premiers copartageants priment les seconds, et ainsi de suite.

Cinquième Concours. — De plusieurs ouvriers entre eux.

Un immeuble construit par des ouvriers non payés, a été ensuite réparé par d'autres.

Les ouvriers qui ont travaillé en dernier priment les autres, dont ils ont conservé ou augmenté le gage.

§ 5. — Concours des privilèges généraux sur les meubles, avec les privilèges sur les immeubles (RÈGLE)

Les privilèges généraux sur les meubles s'étendent, avons-nous dit, *subsidiairement* sur les immeubles. (C. C. 2104.)

Ils se trouvent donc parfois en concours avec les privilèges spéciaux sur les immeubles.

Les privilèges de la première classe priment les privilèges spéciaux sur les immeubles. (C. C. 2105.)

SECTION III

CONSERVATION DES PRIVILÈGES

(C. C. 2106 à 2113.)

Les privilèges *sur les meubles* ne sont soumis à aucune formalité. — On n'aurait pas su en quel lieu il faudrait rendre le privilège public.

Les privilèges sur les meubles qui s'exercent subsidiairement sur les immeubles, ne sont soumis eux-mêmes à aucune formalité. Ils garantissent des créances de faible valeur. (C. C. 2107.)

Les règles que nous allons donner ne concernent donc que les privilèges *sur les immeubles*.

Le Code a traité deux sujets dans les textes que nous étudions ; la conservation :

1° Des privilèges sur les immeubles.

2° Du droit de séparation des patrimoines.

§ 1. — Conservation des Privilèges sur les immeubles.

(C. C. 2106 à 2110. — 2112, 2113.)

Le privilège étant une garantie *réelle*, opposable à d'autres ayant-droit, on a dû le soumettre à la *publicité*.

Cette publicité consiste, en principe, en une *inscription* du privilège, prise au bureau du conservateur des hypothèques, dans l'arrondissement où se trouve situé l'immeuble grevé. (C. C. 2106.)

Cette inscription a pour but de faire connaître :

Le *droit de préférence*, aux autres créanciers.

Le *droit de suite*, aux tiers détenteurs.

Les règles contenues dans les articles que nous étudions, n'ont trait qu'au *droit de préférence*. « Entre les créanciers, » dit l'article 2106. — Ces textes supposent que l'immeuble grevé est encore entre les mains du débiteur.

Les règles relatives au *droit de suite* seront expliquées plus loin.

A. — **Conservation du privilège du vendeur.** (C. C. 2108.)

a. — Formalités exigées.

Le privilège du vendeur se conserve :

Soit par une *inscription*, faite sur le registre des inscriptions, et contenant les mentions nécessaires pour révéler l'existence et l'étendue du privilège aux autres ayant-droit ;

Soit par la *transcription*, faite sur le registre des transcriptions, et consistant dans la copie intégrale de l'acte de vente, acte où doit se trouver mentionné que le prix est encore dû. — Une *inscription d'office* doit, en outre, être prise par le conservateur des hypothèques qui a fait la transcription. Elle a pour but de faciliter la publicité du privilège. L'inscription d'office doit être prise par le conservateur lors même que le vendeur a déjà pris une inscription directe. Car l'inscription du vendeur : d'un côté, peut se trouver *nulle* pour vice de formes ; d'un autre côté, peut se trouver *périmée* avant l'inscription d'office.

Le défaut d'inscription d'office ne nuit pas au vendeur. Le conservateur seul est responsable, pécuniairement envers les intéressés, et disciplinairement.

b. — Sanction des formalités exigées.

= Au point de vue du *droit de préférence*, le seul qui

nous occupe, et tout au moins depuis la Loi du 23 mars 1855, le défaut de publicité ne nuit pas au vendeur.

La propriété n'est aujourd'hui transférée, *à l'égard des tiers*, que par la transcription de l'acte de vente. (T. II, p. 153.) En conséquence :

Ou bien la vente *n'a pas encore été transcrite :* le vendeur, resté propriétaire à l'égard des tiers, a un droit absolu, opposable à tous, droit qui pour le moment rejette son privilège dans l'ombre.

Ou bien la vente *a été transcrite :* le vendeur a perdu la propriété à l'égard des tiers ; son privilège a pris toute son utilité ; mais il s'est trouvé immédiatement conservé, puisque la transcription *vaut inscription* pour lui.

= Au point de vue du *droit de suite*, en cas de droits réels consentis par l'acheteur, nous retrouverons ces formalités et leur sanction véritable.

B. — **Conservation du privilège des copartageants.** (C. C. 2109.)

a. — Formalité exigée.

Le privilège du copartageant ou du cohéritier se conserve :

Par une *inscription*, prise dans les *soixante jours* du partage ou de la licitation. Le soixantième jour après le partage est le dernier pendant lequel l'inscription puisse être prise.

b. — Sanction de la formalité exigée.

Ou bien le copartageant a pris inscription *dans* les soixante jours : il est alors créancier *privilégié*, et classé comme tel, d'après la *qualité* de sa créance, et suivant les règles de classement données plus haut.

Ou bien le copartageant a pris inscription *après* les soixante jours : il est alors simple créancier *hypothécaire*, et classé comme tel, d'après la *date* de son inscription, comme nous le verrons plus loin. (C. C. 2113.)

C. — **Conservation du privilège des ouvriers.**

a. — Formalités exigées.

Le privilège des ouvriers se conserve :

Par une *double inscription :* celle du procès-verbal de constat ; celle du procès-verbal de réception (lequel a dû être dressé dans les six mois de l'achèvement des travaux).

b. — Sanction des formalités exigées.

Le texte de l'article 2110, portant que les ouvriers qui ont rempli les formalités, conservent leur privilège *à la date* de l'inscription du premier procès-verbal, a donné naissance à deux systèmes.

1er *Système.* — Ou bien l'ouvrier a inscrit son premier procès-verbal *avant* le commencement des travaux : il est alors créancier *privilégié*, et classé suivant la *qualité* de sa créance.

Ou bien l'ouvrier a inscrit son premier procès-verbal *après* le commencement des travaux : il est alors créancier *hypothécaire*, et classé suivant la *date* de son inscription. (C. C. 2113.)

2e *Système.* — Il distingue entre les créanciers hypothécaires inscrits *avant* ou *après* le commencement des travaux.

L'ouvrier prime toujours les créanciers hypothécaires inscrits *avant* les travaux. — Il n'ont pas pu compter sur un état de choses qui n'existait pas encore.

L'ouvrier prime les créanciers hypothécaires inscrits *après* les travaux, s'il s'est lui-même inscrit *avant* les travaux.

L'ouvrier ne prime pas toujours les créanciers hypothécaires inscrits *après* les travaux, s'il s'est lui-même inscrit *après* les travaux. Il est alors classé à la date de son inscription.

Résumé.

Il est impossible d'appliquer à la lettre la formule de l'article 2106 : Les privilèges produisent effet, *à la date de l'inscription.* — L'appliquer à la lettre conduiraît à classer les privilèges, non d'après leur *qualité*, mais d'après la *date* de leur inscription, ce qui les transformerait en véritables hypothèques.

Il faut l'entendre ainsi :

Le créancier est *privilégié*, et classé suivant la *qualité* du privilège, lorsqu'il a rempli certaines formalités, *dans* un certain délai.

Le créancier est *hypothécaire*, et classé suivant la *date* de son inscription, lorsqu'il remplit ces formalités *après* ce délai.

§ 2. — Conservation du Droit de séparation des patrimoines. (C. C. 2111.)

La *séparation des patrimoines* est la faculté accordée aux créanciers d'une personne décédée, de se payer sur les biens héréditaires, par préférence aux créanciers personnels des héritiers. (T. II, p. 63.)

a. — Formalité exigée.

Le droit du créancier héréditaire sur les immeubles se conserve :

Par une *inscription* prise dans les *six mois*, à compter de l'ouverture de la succession.

b. — Sanction de la formalité exigée.

Ou bien le créancier a pris inscription *dans* les six mois : il est alors créancier *privilégié*, et classé avant tous les créanciers personnels des héritiers.

Ou bien le créancier a pris inscription *après* les six mois : il est alors créancier *hypothécaire*, et classé avec les créanciers hypothécaires des héritiers, suivant la date de son inscription. (C. C. 2113.)

c. — La séparation des patrimoines est-elle un véritable privilège.

1er *Système*. — Oui : elle confère au créancier un droit de préférence, ET un *droit de suite*.

Motifs. — Elle est : qualifiée de privilège dans le texte ; réglée avec les autres privilèges ; transformée avec eux en hypothèque dans l'article 2113 ; l'assimilation est donc complète.

2e *Système*. — Non : elle confère au créancier un droit de préférence, NON un *droit de suite*.

Motifs. — Le droit de suite est formellement refusé au créancier par l'article 880,2°, auquel renvoie l'article 2111. — La séparation des patrimoines n'a pas été énumérée parmi les privilèges sur les immeubles de l'article 2103.

CHAPITRE II

HYPOTHÈQUES

(C. C. 2114 à 2145. — 2161 à 2165.)

PRÉLIMINAIRES

A. — **Définition.**

L'*hypothèque* est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. (C. C. 2114.)

B. — **Nature de l'hypothèque.**

L'hypothèque est :

1° Un droit *réel*, conférant :

Un droit de *préférence ;*

Un droit de *suite.*

2° Un droit *accessoire* du droit qu'elle garantit, et lié au sort du droit principal.

3° Un droit *mobilier* ou *immobilier*, selon le point de vue où l'on se place : — *Mobilier*, si l'on considère que la plupart du temps, l'hypothèque garantit une créance mobilière ; — *Immobilier*, si l'on considère que l'hypothèque grève toujours un immeuble. — Le premier point de vue est le plus important, à cause du caractère *accessoire* de l'hypothèque.

4° Un droit *indivisible ;* ce qui s'entend en deux sens :

L'hypothèque frappe l'immeuble entier et chaque partie de l'immeuble, *est tota in toto, et tota in qualibet parte.* Si donc l'immeuble hypothéqué est partagé entre plusieurs, chaque partie de l'immeuble garantit la totalité de la dette.

L'hypothèque garantit la dette entière et chaque partie de la dette. — Si donc la dette est payée en partie, l'immeuble reste grevé en entier pour le reliquat à payer.

5° Un *démembrement de propriété* (?) — L'hypothèque, en effet, diminue le *jus abutendi*.

6° *Soumise à la publicité*, qui consiste en une inscription prise au bureau de la situation de l'immeuble hypothéqué.

C. — **Biens susceptibles d'hypothèques.**

a. — Sont susceptibles d'hypothèques :

1° Les immeubles *susceptibles* d'être vendus séparément *aux enchères*. On tire cette règle générale du rapprochement des articles 2118 et 2204, qui parlent le premier des biens susceptibles d'hypothèques, le second des biens susceptibles de vente aux enchères, et qui contiennent deux énumérations identiques.

Sont donc susceptibles d'hypothèques :

Les immeubles par nature;

Les immeubles par destination, qui sont hypothéqués avec l'immeuble auquel ils sont attachés;

L'usufruit des immeubles précédents. Mais l'hypothèque s'éteint à la mort de l'usufruitier;

Les mines concédées; (L. 21, avril 1810.)

Les actions immobilisées de la Banque de France; (Décr. 16 janv. 1808.)(T. 1, p. 196.)

Les actions immobilisées des canaux d'Orléans et du Loing. Elles ont été rachetées par l'État.

2° Les navires, par exception à la règle d'exclusion des meubles. (L. 10 déc. 1874. — L. 10 juillet 1885.)

b. — Ne sont pas susceptibles d'hypothèques :

1° Les immeubles *non susceptibles* d'être vendus séparément *aux enchères*.

Ne sont donc pas susceptibles d'hypothèques :

L'usage ;

L'habitation ;

Les servitudes, dont la vente aux enchères, séparément du fonds, quoique possible, serait restreinte à un trop

petit nombre d'acquéreurs; les seuls voisins ayant besoin de la servitude.

Les actions immobilières.

2° Les meubles (C. C. 2119.) — On peut facilement les donner en gage; — l'hypothèque des meubles serait forcément occulte, le meuble n'ayant pas de situation fixe; — cette hypothèque entraverait le commerce.

(?) Les meubles sont insusceptibles d'hypothèques, tant au point de vue du droit de préférence qu'au point de vue du droit de suite (sens de la Coutume de Paris et d'Orléans). — L'opinion unanime le décide ainsi, quoique le texte semble interdire l'hypothèque des meubles seulement au point de vue du droit de suite. « Les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. » (Coutume de Normandie.)

SECTION I

DIVERSES ESPÈCES D'HYPOTHÈQUES

(C. C. 2114 à 2132.)

Les hypothèques sont :
Légales;
Judiciaires;
Conventionnelles.

ARTICLE I

HYPOTHÈQUES LÉGALES

L'hypothèque *légale* est celle qui résulte de la loi seule. (C. C. 2117.)

Les hypothèques légales sont au nombre de six. Celles :

1° Des femmes mariées ;

2° Des mineurs ou interdits ;

3° De l'État, des communes et des établissements publics;

4° Des créanciers privilégiés, dont le privilège est dégénéré en simple hypothèque ; (V. p. 207.)

5° Des légataires sur les immeubles de la succession ; (C. C. 1017.) (T. II, p. 113.)

6° De la masse des créanciers, sur les biens du failli. (C. Co. 490, 3°.)

§ 1. — Hypothèque de la femme mariée.

A. — **Créances garanties par cette hypothèque.**

Toutes les créances de la femme sur le mari.

B. — **Immeubles grevés de cette hypothèque.**

L'hypothèque de la femme mariée est une hypothèque *générale*, grevant tous les immeubles présents et à venir du mari. (C. C. 2122.) — (?) Elle frappe même ceux que le mari acquiert après la dissolution du mariage.

(?) L'hypothèque de la femme mariée sous le régime de communauté, grève-t-elle les immeubles *acquêts de communauté*.

Distinguons deux hypothèses.

1re *Hypothèse.* — Les acquêts *n'ont pas été aliénés* pendant la communauté.

Si la femme *accepte* la communauté : — Les acquêts tombés au lot du mari sont grevés de l'hypothèque de la femme. — (?) Les acquêts tombés au lot de la femme n'en sont point frappés. La question a de l'intérêt, lorsque la femme a cédé son hypothèque à un autre créancier.

Si la femme *renonce* à la communauté, les acquêts sont grevés de son hypothèque, car ils sont réputés immeubles du mari.

2e *Hypothèse.* — Les acquêts *ont été aliénés* pendant la communauté.

Si la femme *accepte* la communauté, les acquêts ne sont pas grevés de son hypothèque. — Le mari ayant eu tout pouvoir de les aliéner pendant la communauté. (C. C. 1421.)

Si la femme *renonce* à la communauté, les acquêts ne sont pas grevés de son hypothèque. — Même motif qu'en

l'espèce précédente. — La jurisprudence tend à l'admission de l'hypothèque, en ce cas.

C. — **Motif de cette hypothèque.**

L'hypothèque de la femme mariée la protège contre la mauvaise administration du mari, dont elle ne saurait guère exiger de sûretés spéciales.

§ 2. — Hypothèque du mineur, de l'interdit.

A. — **Créances garanties par cette hypothèque.**

Toutes celles que le mineur ou l'interdit a sur son tuteur par suite de la *gestion* de celui-ci. (T. I, p. 152.)

On y comprend les créances qui ne sont pas nées de la gestion du tuteur, lorsqu'elles sont devenues exigibles pendant la tutelle (?).

B. — **Immeubles grevés de cette hypothèque.**

L'hypothèque du mineur ou de l'interdit est une hypothèque *générale*, grevant tous les immeubles présents et à venir du tuteur. (C. C. 2122.)

C. — **Motif de cette hypothèque.**

L'hypothèque du mineur ou de l'interdit les protège l'un et l'autre contre la mauvaise administration du tuteur, dont ils ne peuvent exiger de sûretés spéciales.

D. — **Personnes dont les biens sont grevés de cette hypothèque.**

= Cette hypothèque *frappe* les biens :

1° Du tuteur quelconque du mineur non émancipé ;

2° Du cotuteur, du protuteur, du tuteur officieux ;

3° Du tuteur de l'interdit ;

4° De l'administrateur du fou non interdit placé dans une maison d'aliénés, si le tribunal l'ordonne. (L. 30 juin 1838.)

= Cette hypothèque *ne frappe pas* les biens :

1° Du père administrateur légal :

2° Du subrogé tuteur du mineur non émancipé ;
3° Du curateur du mineur émancipé ;
4° Du conseil judiciaire du prodigue ;
5° Du tuteur à une substitution fidéicommissaire.

§ 3. — Hypothèque de l'Etat, des communes et des établissements publics

Les personnes morales dont l'organisation est liée aux services publics, ont reçu diverses *garanties* de la gestion de leurs *comptables*.

A. — **Personnes morales ayant des garanties.**

L'Etat, le département, la commune, les établissements publics, les établissements d'utilité publique liés aux services publics.

B. — **Garanties accordées aux personnes morales.**

1° Un privilège sur les fonds du cautionnement.

2° Un privilège sur les immeubles acquis à titre onéreux par le comptable depuis sa nomination. (L. 5 sept. 1807.)

3° Une hypothèque légale sur les immeubles possédés par le comptable, lors de sa nomination ou acquis depuis par lui à titre gratuit. (C. C. 2121. — L. 5 sept. 1807.)

C. — **Personnes dont les biens sont soumis à ces garanties.**

Tous les receveurs et administrateurs comptables, dépositaires des deniers publics : trésoriers-payeurs généraux, receveurs, etc. — (?) Les percepteurs y sont-ils compris ?

ARTICLE II

HYPOTHÈQUES JUDICIAIRES

(C. C. 2123.)

L'hypothèque *judiciaire* est celle qui résulte des *juge-*

ments ou de l'*acte judiciaire* auxquels la loi a donné cet effet. (C. C. 2117.)

§ 1. — Sources de l'hypothèque judiciaire

L'hypothèque judiciaire a trois sources :

1° Le *jugement;*

2° L'*acte judiciaire ;*

3° La *sentence arbitrale.*

Première Source. — *Jugement.*

Un *jugement* est une décision du tribunal sur une contestation.

= *Emportent hypothèque* :

1° Les jugements contenant une *condamnation pécuniaire;*

2° Les jugements contenant le germe d'une condamnation pécuniaire ; par exemple, celui qui prononce des dommages-intérêts à fixer par état (tant par jour de retard);

3° Les jugements de même espèce que les précédents, rendus en pays étranger, lorsqu'ils ont été déclarés exécutoires par un tribunal français. — (?) La mission de ce dernier, est, suivant les uns, de donner force exécutoire au jugement étranger; suivant les autres, de reviser ce jugement.

= *N'emportent pas hypothèque :*

1° Les jugements ne contenant même pas le germe d'une condamnation pécuniaire;

2° Les procès-verbaux de conciliation, dressés devant le juge de paix, qui ne sont pas des jugements, mais contiennent seulement une transaction.

Deuxième Source. — *Acte judiciaire.*

Un *acte judiciaire* est la constatation d'un fait par le tribunal, sur la demande de l'une des parties.

Emporte hypothèque :

Un seul acte judiciaire, malgré le pluriel que l'art. 2117 emploie à tort; cet acte est :

La *reconnaissance* en justice des signatures apposées à un acte sous seing privé, constatant l'existence d'une obligation.

Le résultat de cet effet de la reconnaissance est que tout créancier peut se procurer une hypothèque en assignant son débiteur en reconnaissance d'écriture.

Pour éviter ce résultat injuste, le créancier ne pourra inscrire son hypothèque : qu'après l'événement de la condition, pour les créances conditionnelles; qu'après l'échéance, pour les créances à terme. (L. 3 sep. 1807.)

Il reste encore pourtant cette injustice : que le créancier par acte privé peut à l'avance obtenir hypothèque et faire inscrire le jour de l'échéance; tandis que le créancier par acte authentique ne peut commencer l'instance qu'à l'échéance.

Quant aux créances pures et simples, le résultat n'est pas injuste, puisque le créancier pourrait obtenir condamnation immédiate contre le débiteur.

Troisième Source. — *Sentence arbitrale.*

Une *sentence arbitrale* est la décision d'un *arbitre-juge*, choisi par les parties, sur la contestation qui lui est soumise.

Emportent hypothèque :

Les sentences arbitrales revêtues de l'ordonnance d'exécution, par le président du tribunal. (Pr. C. 1020.)

§ 2. — Etendue de l'hypothèque judiciaire

L'hypothèque judiciaire est *générale* : elle frappe sur tous les immeubles présents et futurs du débiteur. (C.C. 2123.)

ARTICLE III

HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES

(C. C. 2124 à 2132.)

L'hypothèque *conventionnelle* est celle qui résulte de la *convention* et de la *forme* extérieure du contrat.

Le contrat d'hypothèque est donc un contrat *solennel*, dans lequel les formes sont exigées *ad solemnitatem*, à peine de nullité de la convention.

A. — **Formes du contrat d'hypothèque.**

Il faut :

Un *acte notarié*;

La *spécialisation de l'hypothèque*;

L'*énonciation de la créance.*

a. — Acte notarié.

= L'hypothèque conventionnelle *résulte* :

1° D'un acte notarié, rédigé en France, en minute. — La présence effective du notaire en second ou des deux témoins n'est plus exigée. (C. C. 2127. — L. 21 juin 1843.) — Le notaire constate l'identité du constituant d'hypothèque, et lui fait sentir la gravité de la charge.

2° D'un acte passé à l'étranger lorsque cet effet lui est attribué par une loi politique ou par un traité. (C. C. 2128).

= L'hypothèque conventionnelle *ne résulte pas* :

D'un procès-verbal de conciliation dressé devant le juge de paix. Ce procès-verbal ne peut pas contenir d'hypothèque conventionnelle. (Ne pas confondre avec cette autre règle, qu'il n'emporte pas hypothèque judiciaire.)

b. — Spécialisation de l'hypothèque.

Règle. — L'hypothèque conventionnelle est *spéciale.*

L'acte notarié qui constate la convention ou un acte notarié postérieur déclare spécialement la *nature* et la *situation* des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque. Chacun de ses biens peut être nominativement soumis à l'hypothèque. (C. C. 2129.)

Cette spécialisation a pour but d'empêcher l'accumulation des hypothèques sur un même immeuble, et de mieux préciser par là même le droit de chaque créancier.

Exception. — L'hypothèque conventionnelle est *générale*, en cas d'insuffisance des biens présents du débiteur. Il peut alors hypothéquer ses *biens à venir*. (C. C. 2130.)

Cette hypothèque, générale dans son origine, devient spéciale dans sa publicité : à chaque nouvelle acquisition d'immeuble, une inscription spéciale sera prise.

c. — Énonciation de la créance.

1° Créance *pure et simple.* — On énonce le chiffre de la créance.

2° Créance *conditionnelle.* — On énonce : le chiffre de la créance ; la condition.

3° Créance *à terme.* — On énonce : le chiffre de la créance ; l'échéance.

4° Créance *indéterminée dans sa valeur.* — On énonce un chiffre approximatif, déclaré par le créancier. (C. C. 2132.)

B. — Capacité requise pour consentir hypothèque.

Pour consentir une hypothèque, il faut être :

1° *Capable de s'obliger*, suivant les règles de droit commun ;

2° *Capable d'aliéner* l'immeuble que l'on veut hypothéquer.

Deux exceptions à cette règle :

Le mineur commerçant peut hypothéquer ses immeubles pour les besoins de son commerce, quoiqu'il ne puisse les aliéner seul. (C. Co. 6, 1°.)

Le mari peut hypothéquer l'immeuble ameubli par sa femme jusqu'à concurrence d'une certaine somme, quoiqu'il ne puisse pas l'aliéner. (C. C. 1508.) (V. p. 53.)

3° *Propriétaire* de l'immeuble qu'on veut hypothéquer.

Celui qui n'est propriétaire que sous condition, qui n'a qu'une propriété sujette à rescision, consent seulement une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision. (C. C. 2125.)

Deux exceptions à cette règle :

Le tuteur du mineur non émancipé, quoique non propriétaire, peut hypothéquer les immeubles de son pupille, pour les causes et dans les formes établies par la loi.

Les envoyés en possession provisoire des biens d'un absent, quoique non propriétaires, peuvent hypothéquer les immeubles de l'absent, en vertu de jugements. (C.C. 2126.)

SECTION II

CLASSEMENT DES HYPOTHÈQUES. — PUBLICITÉ

(C. C. 2134 à 2139.)

A. — **Règle de classement.** — Les hypothèques se classent suivant la *date* de leur inscription. *Prior tempore, prior jure.* (C. C. 2134.)

Les créanciers inscrits le même jour concourent ensemble. (C. C. 2147.)

La règle s'applique aux trois espèces d'hypothèques.

Pour les hypothèques judiciaires, le classement se fait suivant la date de l'inscription, non seulement sur les immeubles présents du débiteur à l'époque du jugement, mais encore, d'après l'opinion reçue, sur les immeubles futurs.

B. — **Exceptions à la règle.** — Les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur ou de l'interdit, se *classent indépendamment de la date* de leur inscription. (C. C. 2135.) — Sauf deux cas, que nous indiquerons.

a. — **Hypothèque de la femme mariée.**

Les créances hypothécaires de la femme sur son mari prennent rang du jour de leur naissance.

Exemples :

La créance en restitution de la dot apportée lors du mariage, prend rang du jour du mariage. — La créance provenant de successions ou de donations propres, prend rang du jour de l'acceptation de ces successions ou donations. — La créance provenant de l'aliénation d'un propre dont il n'a pas été fait remploi, prend rang du jour de l'aliénation.

Les créances hypothécaires de la femme mariée ont donc chacune un rang *différent.*

b. — Hypothèque du mineur, de l'interdit.

La créance hypothécaire du mineur prend rang du jour où la nomination du tuteur est devenue définitive. C'est-à-dire quand le délai accordé pour présenter ses excuses est expiré. (T. I, p. 147.)

Le point de départ n'est donc :

Ni l'acceptation de la tutelle, comme le dit l'article 2135, puisque le tuteur n'a point à accepter ;

Ni l'entrée en fonctions, comme le dit l'article 2194 ; le tuteur aurait trop intérêt à la retarder indéfiniment.

Les créances hypothécaires du mineur ont donc toutes un *même* rang ; l'hypothèque garantit donc souvent des créances qui n'existent pas encore, ce qui l'a fait appeler *prépostère*. — C'est parce que cette hypothèque garantit la créance en reddition de compte, compte qui commencera avec la tutelle, pour finir avec elle.

c. — Cas où les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur ou de l'interdit, se classent *suivant la date* de leur inscription. — Cela arrive :

1° Lorsque la veuve, le mineur, devenu majeur, l'interdit relevé d'interdiction, leurs héritiers ou ayant-cause n'ont pas pris inscription dans l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle (L. 23 mars 1855, art. 8.). — On applique cet article aux héritiers de la femme prédécédée et aux héritiers du mineur décédé avant sa majorité (?)

2° En cas de purge.

C. — **Publicité** des hypothèques légales de la femme mariée, du mineur, de l'interdit.

Quoique la loi n'ait pas voulu que le défaut de publicité nuisît à ces trois catégories de créanciers, elle désire néanmoins que la publicité ait lieu.

En conséquence :

= *Doivent* prendre inscription :

1° Le mari, pour sa femme.

2° Le tuteur et le subrogé tuteur, pour le mineur. — Le

subrogé tuteur serait responsable envers celui-ci, dans les deux cas signalés ci-dessus, où le défaut d'inscription nuit au mineur. (C. C. 2137.)

3° Le tuteur et le subrogé tuteur, pour l'interdit.

Les maris et tuteurs qui, ayant négligé de prendre inscription, consentaient des droits réels sur leurs immeubles, sans prévenir les acquéreurs, étaient stellionataires et contraignables par corps. (C. C. 2136.) Cette sanction a disparu depuis la loi du 22 juillet 1867.

= *Peuvent* prendre inscription :

Pour le mineur, ses parents et amis, et le procureur du gouvernement.

Pour la femme mariée, ses parents et le procureur. (C. C. 2138, 2139.)

D. — **Cession de l'hypothèque légale de la femme mariée.**

La femme peut, au profit des créanciers du mari : soit *renoncer* à son hypothèque ; soit *subroger* le créancier à son hypothèque.

— *Renonciation* de la femme. — La femme renonce à se prévaloir de son hypothèque contre un créancier du mari ; mais celui-ci conserve son rang parmi les autres créanciers.

— *Subrogation* par la femme. — La femme subroge à son hypothèque un créancier du mari ; ce créancier prend alors le rang de la femme.

(?) La simple renonciation est présumée valoir subrogation ; car c'est ainsi que les parties l'entendent ordinairement.

— Les *renonciations* et les *subrogations* à l'hypothèque de la femme sont aujourd'hui soumises : 1° à la formalité de l'acte notarié ; 2° à la *publicité ;* elles se classent suivant l'ordre des inscriptions prises par les créanciers cessionnaires. (L. 23 mars 1855, art. 9.)

SECTION III

RESTRICTION, RÉDUCTION, EXTENSION DES HYPOTHÈQUES

§ 1. — Restriction des hypothèques légales de la femme mariée, du mineur, de l'interdit

(C. C. 2140 à 2145.)

Cette restriction est demandée par le *mari* ou par le *tuteur*, lorsque la valeur de ses immeubles *excède* le montant des créances garanties.

Cette restriction se fait de deux manières :

Tantôt certains immeubles sont soustraits à l'hypothèque, qui demeure *générale* sur tous les autres ;

Tantôt certains immeubles seuls demeurent soumis à l'hypothèque, qui devient *spéciale*.

A. — **Restriction de l'hypothèque de la femme.**

Elle est susceptible de restriction :

Dans le contrat de mariage ;

Dans le cours du mariage.

a. — Restriction dans le contrat de mariage.

Elle est soumise aux conditions suivantes ; il faut :

Que la femme soit majeure. (Le texte demande même la majorité du mari) ;

Que la femme consente à la restriction ;

Que la restriction n'aille pas jusqu'à la suppression de l'hypothèque.

b. — Restriction au cours du mariage.

Elle est soumise aux conditions suivantes ; il faut :

Que la restriction n'ait pas eu lieu dans le contrat de mariage. (Argument du mot « pareillement ») ;

Que la femme consente à la restriction ;

Qu'elle prenne l'avis de ses quatre plus proches parents ;

Que la restriction soit prononcée par le tribunal, contradictoirement avec le procureur du gouvernement.

c. — Restriction en cas de faillite du mari. (C. Co. 563).

Aux deux restrictions précédentes, qui sont demandées

par le mari, dans son intérêt, le Code de commerce en ajoute une troisième.

Elle est demandée par les *créanciers* du mari, lorsqu'ils se trouvent primés par la femme.

Elle soustrait à l'hypothèque de la femme, les immeubles acquis par le mari, pendant le mariage, à titre onéreux.

Elle est prononcée par le tribunal, lorsque le mari était commerçant lors du mariage, ou lorsque n'ayant pas alors de profession, il est devenu commerçant dans l'année du mariage.

B. — **Restriction de l'hypothèque du mineur, de l'interdit.**

Elle est susceptible de restriction :

A l'origine de la tutelle;

Au cours de la tutelle.

a. — Restriction à l'origine de la tutelle.

Elle est soumise aux conditions suivantes ; il faut :

Que le conseil de famille autorise et limite la restriction;

Que la restriction n'aille pas jusqu'à la suppression de l'hypothèque.

b. — Restriction au cours de la tutelle.

Elle est soumise aux conditions suivantes ; il faut :

Que la restriction n'ait pas eu lieu à l'origine de la tutelle;

Que le conseil de famille donne son avis;

Que la restriction soit prononcée par le tribunal, contradictoirement avec le subrogé tuteur.

§ 2. — Réduction des hypothèques

(C. C. 2161 à 2165.)

La *réduction* ou *diminution* d'hypothèque, porte :

Ou sur les *immeubles* soumis à l'hypothèque ;

Ou sur le *chiffre* de la créance garantie.

A. — **Réduction sur les IMMEUBLES soumis à l'hypothèque.**

Les hypothèques *générales* sont seules susceptibles de cette réduction. Encore cette faveur est-elle limitée à quelques-unes d'entre elles.

a. — Hypothèques générales susceptibles de réduction.

= *Sont susceptibles* de réduction :

1° L'hypothèque légale de l'État et des établissements publics, sur les immeubles de leurs comptables. (Demande portée devant la Cour des comptes.)

2° Les hypothèques judiciaires qui garantissent l'exécution d'un jugement condamnant à des prestations futures, par exemple, au paiement des arrérages d'une rente viagère.

= *Ne sont pas susceptibles* de réduction :

1° Les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur, de l'interdit (?). Elles suivent les règles spéciales de restriction que nous avons données.

2° Les hypothèques judiciaires qui garantissent l'exécution actuelle d'un jugement. — Si le débiteur trouve l'hypothèque trop lourde, qu'il exécute le jugement.

3° Les hypothèques conventionnelles sur biens futurs. Les réduire serait porter atteinte à la convention, qui fait loi entre les parties.

b. — Conditions de cette réduction.

Il faut :

1° Que la réduction soit prononcée par le tribunal;

2° Que la valeur de l'un ou de plusieurs des immeubles excède, de plus d'un tiers en fonds libres, le montant des créances en capital, intérêts et accessoires. (C. C. 2162.)

Cette valeur s'estime en prenant le revenu des immeubles, et en le multipliant : par 10, pour les immeubles sujets à dépérissement; par 15, pour les immeubles non sujets.

— Le chiffre du revenu est déterminé suivant la matrice du rôle de la contribution foncière, ou suivant le rôle lui-même. — Les juges s'éclaireront des baux non suspects, des procès-verbaux d'estimation antérieurs, ou d'autres actes analogues. (C. C. 2165.)

B. — **Réduction sur le CHIFFRE de la créance.**

a. — Hypothèques susceptibles de cette réduction.

Sont seules susceptibles de cette réduction :

Les hypothèques prises pour sûreté d'une créance *indéterminée dans sa valeur.*

Le créancier, nous l'avons dit, est obligé de fixer un chiffre approximatif dans son inscription. (V. p. 219).

Le débiteur peut demander la réduction de ce chiffre. (C. C. 2163.)

b. — Conditions de cette réduction.

Il faut :

1° Que la réduction soit prononcée par le tribunal.

2° Que le créancier ait excédé la valeur probable de la créance.

Si la valeur de la créance s'élève plus tard, le créancier peut prendre de nouvelles inscriptions, qui auront rang du jour de leur date. (C. C. 2164.)

§ 3. — Extension de l'hypothèque

L'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble hypothéqué. (C. C. 2133.)

CHAPITRE III

RÈGLES COMMUNES AUX PRIVILÈGES ET AUX HYPOTHÈQUES

Comparons le privilège avec l'hypothèque.

PRIVILÈGE	HYPOTHÈQUE
Le privilège est toujours *légal.*	L'hypothèque est *légale, judiciaire* ou *conventionnelle.*
Le privilège porte sur les *meubles* comme sur les *immeubles.*	L'hypothèque ne porte que sur les *immeubles.*

Les privilèges se classent suivant leur *qualité*.	Les hypothèques se classent suivant la *date* de leur inscription.

Les privilèges *priment* les hypothèques, sauf en un cas : lorsque l'hypothèque est née du chef du créancier privilégié, elle prime le privilège de celui-ci. — Exemple. Une personne consent une hypothèque sur son immeuble, et le vend ensuite. Le privilège qui lui assure le paiement du prix de vente est primé par l'hypothèque qu'elle a consentie.

SECTION I

PUBLICITÉ DES PRIVILÈGES ET DES HYPOTHÈQUES

La *publicité* des privilèges immobiliers et des hypothèques consiste dans une *inscription* prise au bureau du conservateur des hypothèques.

§ 1. — Délai accordé pour prendre inscription

A. — **Certains délais spéciaux** sont imposés à la plupart des créanciers privilégiés sur les immeubles. (V. p. 207.)

B. — **Certains événements mettent fin** au droit de tout créancier, privilégié ou hypothécaire, de s'inscrire utilement. Ces événements sont :

1° La *transcription* de l'acte d'aliénation de l'immeuble soumis au privilège ou à l'hypothèque. — A partir de cette transcription, en principe, ceux qui ont acquis des droits réels du chef du précédent propriétaire ne peuvent plus les publier utilement. (L. 23 mars 1855, art. 6.) — Nous signalerons plus loin trois exceptions importantes.

2° La *mort* du débiteur, lorsque sa succession a été acceptée sous *bénéfice d'inventaire*. — A partir du décès,

aucun créancier n'a pu prendre valablement inscription. — L'acceptation bénéficiaire faisant douter de la solvabilité de la succession, les créanciers instruits les premiers du décès se seraient hâtés de s'inscrire, au détriment des autres. — (?) Applique-t-on cette cause de déchéance, lorsque l'acceptation bénéficiaire a été imposée par la minorité de l'héritier.

3° Le *jugement déclaratif de faillite* du débiteur. — A partir de ce jugement, aucun droit réel ne peut être utilement publié, au détriment de la masse des créanciers. (C. Co. 448, 1°.)

Ajoutons une remarque :

Quant aux privilèges et hypothèques valablement acquis, dans l'intervalle de la cessation de paiements au jugement déclaratif, et même dans les dix jours qui ont précédé la cessation de paiements : l'inscription retardée de plus de quinze jours après la naissance du droit peut être annulée par le tribunal. (C. Co. 448, 2°.)

4° La *transcription* du jugement d'expropriation pour utilité publique. Les créanciers ont, en général, quinze jours après cette transcription pour s'inscrire. (L. 3 mai 1841, art. 17.)

§ 2. — Lieu d'inscription.

L'inscription doit être prise au bureau de l'arrondissement où est situé l'immeuble grevé. — Là seulement la publicité est utile.

§ 3. — Formalités d'inscription.

A. — **Inscription des privilèges et des hypothèques spéciales.**

Première Formalité. — Le requérant doit *présenter* au conservateur des hypothèques :

1° Son *titre* : soit l'original en brevet ou sous seing privé ;

soit l'expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège où à l'hypothèque.

2° Deux *bordereaux* identiques et sur papier timbré (l'un peut être porté sur l'expédition du titre). — Chacun d'eux contient les énonciations nécessaires à la publicité du droit ; à savoir :

La désignation du *créancier*, par nom, prénom, profession et domicile ; accompagnée d'une élection de domicile dans l'arrondissement du bureau ; afin qu'on puisse y faire les significations nécessaires ; — ce domicile peut être changé dans la suite ;

La désignation du *débiteur*, aussi précise que possible, suffisante pour que le conservateur constate son identité. — Si l'immeuble hypothéqué n'appartient pas au débiteur, le bordereau comprendra en outre le nom du propriétaire qui consent à l'hypothèque. — Si le débiteur est décédé, à l'époque de l'inscription, le bordereau pourra ne contenir que le nom du défunt ;

La *date* et la *nature du titre :* la date, pour savoir si le droit pouvait naître à cette époque ; la nature, pour connaître l'espèce de droit inscrit ;

Le *montant intégral de la créance* et de ses accessoires ; ou le chiffre approximatif fixé par le créancier ;

La *condition* à laquelle la dette est soumise, s'il y a lieu ;

Le *terme* d'exigibilité de la dette ; l'échéance reculée augmente le crédit du débiteur ;

L'indication des *immeubles* sur lesquels porte l'inscription. (C. C. 2148.)

b. — **Deuxième Formalité.** — Le conservateur doit *mentionner* sur son registre le contenu des bordereaux.

c. — **Troisième Formalité.** — Le conservateur doit *remettre* au requérant : — Le titre ou l'expédition du titre ; — Un des bordereaux, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription. Il conserve l'autre bordereau pour sa décharge. (C. C. 2150.)

B. — **Inscription des hypothèques générales.**

Mêmes formalités que pour les hypothèques spéciales, sauf une différence.

Les bordereaux ne contiennent pas nécessairement :

L'indication des *immeubles* frappés d'hypothèque. — A défaut de convention, une seule inscription suffit pour tous les immeubles situés dans l'arrondissement du bureau. (C. C. 2148, 5°.)

C. — **Inscription des hypothèques légales de la femme mariée, du mineur, de l'interdit, de l'État, des établissements publics.**

Mêmes formalités, sauf les différences suivantes :

1° La présentation d'un titre n'est pas exigée.

2° Les bordereaux ne contiennent pas nécessairement :

Le montant de la créance, qui est indéterminée ;

L'époque de l'exigibilité, qui est inconnue ;

L'indication des immeubles grevés, l'hypothèque étant générale. — Si toutefois une restriction avait modifié l'étendue de l'hypothèque, il faudrait indiquer les immeubles exempts ou les immeubles grevés.

§ 4. — Frais d'inscription.

(C. C. 2155.)

= Ils comprennent :

Le timbre du papier ;

Les honoraires du conservateur ;

Le droit fiscal d'inscription.

= Ils sont à la charge du débiteur.

En principe, les frais sont avancés par le requérant, qui es répète au débiteur.

Par exception, les frais de l'hypothèque légale des femmes mariées, des mineurs, des interdits, sont avancés par le conservateur, qui les répète au débiteur.

= Les frais de transcription sont à la charge de l'acheteur. — Si le vendeur les avance, il les répète à celui-ci.

§ 5. – Effets de l'inscription

Premier Effet. — L'inscription conserve le *capital* de la créance pendant *dix années*, à compter du jour de sa date (non compris le jour de l'inscription).

Après ce délai, le créancier doit *renouveler* l'inscription. La nouvelle inscription reproduit les énonciations de la première. — On indique en outre que c'est un renouvellement.

Si le créancier *a* renouvelé en temps utile, l'inscription conserve tout son effet : le privilège et l'hypothèque gardent le rang que leur assignait la première inscription.

Si le créancier *n'a pas* renouvelé en temps utile, l'inscription est *périmée*. — Néanmoins le créancier peut encore renouveler son inscription ; mais ce renouvellement tardif ne produit plus qu'un effet propre, comme si le créancier prenait une première inscription. Le créancier est classé à la date du renouvellement. — En outre, le renouvellement tardif est sans effet, s'il est pris à une époque où une inscription ne peut être prise. (C. C. 2154.)

Second Effet. — L'inscription conserve les *intérêts* de la créance pour *deux années* (probablement les deux années qui suivent l'inscription), et pour l'année courante, c'est-à-dire l'année où le créancier invoque son privilège ou son hypothèque. — Ces intérêts sont colloqués au même rang que le capital de la créance.

Pour les intérêts des autres années, le créancier doit prendre des inscriptions complémentaires, qui portent hypothèque à compter de leur date. (C. C. 2151.)

§ 6. — Radiation des inscriptions

(C. C. 2157 à 2160.)

La *radiation* est la *suppression* ou la *modification* de l'inscription :

Suppression, en cas : soit de *nullité*, soit d'*extinction* du privilège ou de l'hypothèque.

Modification, en cas : soit de *restriction*, soit de *réduction* de l'hypothèque.

A. — **Diverses espèces de radiation.**

Première Division. — La radiation est **totale** ou **partielle.**

Totale, en cas de suppression.

Partielle, en cas de modification.

Deuxième Division. — La radiation est **volontaire** ou **forcée.**

= *Volontaire* ou *conventionnelle*, quand elle résulte du consentement du créancier à la main-levée de l'inscription.

Le créancier doit être *capable de disposer de la créance.*

Le créancier doit faire constater son consentement par *acte notarié*, pour que le notaire s'assure de son identité.

= *Forcée* ou *judiciaire*, quand elle résulte d'un jugement ordonnant la radiation.

En principe, est compétent le tribunal de l'arrondissement où l'inscription a été prise.

Par exception, est compétent : le tribunal d'élection convenu entre les parties ; le tribunal saisi d'une contestation sur la créance. (C. C. 2159.)

En tout cas, il faut que le jugement soit passé en force de chose jugée, c'est-à-dire ne soit plus susceptible d'opposition ni d'appel.

B. — **Modes de radiation.**

1° Le requérant présente au conservateur :

Pour la radiation *volontaire :* — Une expédition de l'acte notarié qui constate le consentement du créancier.

Pour la radiation *forcée :* — Une expédition du jugement qui ordonne la radiation ; — Un certificat d'avoué, constatant la date de la signification du jugement, faite au domicile élu par le créancier dans son inscription ; — Un certificat du greffier, constatant qu'il n'existe ni opposition ni appel.

2° Le conservateur mentionne en marge de l'inscription

la suppression ou la modification de l'inscription. Il n'efface rien, de peur que la radiation ne soit annulée plus tard.

C. — **Annulation de la radiation.**

Lorsque la radiation est non avenue, par exemple, parce que, sur requête civile, l'hypothèque est rétablie :

Le conservateur mentionne en marge le rétablissement de l'inscription ;

Le créancier reprend son rang originaire : — A l'égard des créanciers déjà inscrits lors de la radiation. — Non à l'égard des créanciers inscrits depuis la radiation. (?)

SECTION II

EFFET DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES A L'ÉGARD DES TIERS DÉTENTEURS. DROIT DE SUITE

(C. C. 2166 et s.)

Le *droit de suite* est le droit qu'a le créancier privilégié ou hypothécaire de saisir l'immeuble entre les mains des *tiers détenteurs*, c'est-à-dire de tous les propriétaires de l'immeuble, autres que le débiteur et ses ayant-cause à titre universel.

Quand l'immeuble est entre les mains du débiteur ou de ses héritiers, le créancier n'exerce que son droit de préférence sur le prix de l'immeuble.

Quand l'immeuble est entre les mains d'un tiers détenteur, le créancier exerce d'abord son droit de suite, afin de pouvoir exercer ensuite son droit de préférence sur le prix de l'immeuble.

§ 1. — Conservation du droit de suite.

Le créancier privilégié ou hypothécaire doit, pour conserver son droit de suite, prendre une inscription en

temps utile ; c'est-à-dire *avant que le débiteur ait cessé d'être propriétaire à l'égard des tiers.*

Quel est ce moment ? — Il a beaucoup varié dans les différentes législations.

Loi du 11 brumaire an VII. — La propriété était transférée, à l'égard des tiers, à partir de la *transcription* de l'acte d'aliénation.

Code Civil. — Deux systèmes furent soutenus :

Premier Système. — La loi de brumaire an VII est tacitement *maintenue.*

Argument des articles 2108, 2181.

Second Système. — La loi de brumaire an VII est tacitement *abrogée.* — La propriété est transférée, à l'égard des tiers, à partir de l'*aliénation* même.

Arguments : de l'article 2166, Code civil ; de l'article 834, Procédure civile.

Loi du 23 Mars 1855. — La propriété est transférée, à l'égard des tiers, à partir de la *transcription* de l'acte d'aliénation.

Les démembrements de propriété se produisent, à l'égard des tiers, à partir de la *transcription* de l'acte qui les constitue.

A. — **Quels droits réels doivent être transcrits.**

Doivent être transcrits :

1° Les actes entre vifs, à titre gratuit ou à titre onéreux, translatifs de droits réels susceptibles d'hypothèque ;

2° Les actes entre vifs, translatifs de droits réels non susceptibles d'hypothèque : antichrèse, servitudes, usage, habitation ;

3° Les actes portant renonciation à ces mêmes droits ;

4° Les jugements constatant ces mêmes droits ;

5° Le jugement d'adjudication sur licitation au profit d'un étranger ;

6° Le jugement qui prononce la nullité ou la rescision

d'un acte transcrit; il doit être mentionné, dans le mois, en marge de l'acte transcrit, par les soins de l'avoué;

7° Les baux de plus de dix-huit années;

8° Les quittances de plus de trois années de loyers non échus.

B. — Classement suivant la loi du 23 mars 1855.

a. — Classement des droits soumis à la transcription entre eux.

Chaque acquéreur de ces droits : — Subit les droits transcrits *avant* le sien; — Ne subit pas les droits transcrits *après* le sien. (Art. 3.)

Exemple. L'acquéreur subit les servitudes transcrites avant la transcription de son contrat.

b. — Classement des droits soumis à la transcription, avec les droits soumis à l'inscription.

Ceux qui ont des droits soumis à l'inscription ne peuvent s'inscrire utilement *après* la transcription du droit soumis à cette formalité.

Exemple. Le créancier privilégié ou hypothécaire ne peut s'inscrire utilement après la transcription de la vente consentie par le débiteur. (Art. 6.)

C. — Exceptions accordées dans la loi de 1855.

Trois exceptions existent :

Première Exception. — Les *femmes mariées*, les *mineurs*, les *interdits* ont conservé leur ancienne faculté de faire classer leur hypothèque indépendamment de leur inscription tardive. — C'est sans doute pour maintenir cette faculté que l'article 6 de la loi de 1855 ne mentionne pas l'article 2121 du Code. — (?) Malgré ce silence, on décide généralement que les hypothèques de l'État, des légataires, et les privilèges dégénérés en hypothèques doivent être inscrits avant la transcription.

Deuxième Exception. — Le *vendeur*, qui n'a rien à craindre, tant que l'immeuble reste entre les mains de son acheteur (V. p. 206), court au contraire le danger de perdre son privilège si l'acheteur, avant d'avoir fait tran-

scrire son titre, accorde des droits réels à des tiers, qui font aussitôt transcrire ou inscrire.

Pour éviter ce danger :

Le vendeur a, pour prendre inscription, un *délai de quarante-cinq* jours, à compter de la vente. Pendant ce délai, aucune transcription ou inscription de droits réels du chef de l'acheteur ne peut se faire au détriment du vendeur. (Art. 6, 2°.)

Le droit de résolution du vendeur partage le sort de son privilège, conservé avec lui, perdu avec lui. — On a dit que les deux droits avaient été *solidarisés*. (Art. 7.)

Troisième Exception. — Le *copartageant* ou *cohéritier* avait, lorsque l'immeuble restait libre entre les mains de son copartageant, un délai de soixante jours pour prendre inscription (V. p. 207).— Lorsque des droits réels sont consentis par le copartageant débiteur, le créancier doit craindre qu'ils ne soient transcrits ou inscrits avant son privilège.

Pour éviter ce danger :

Le copartageant a, pour se faire inscrire, un *délai de quarante-cinq* jours, à compter du partage. Pendant ce délai, aucune transcription ou inscription de droits réels du chef de l'acheteur ne peut se faire au détriment du copartageant créancier. (Art. 6, 2°.)

D. — **Exceptions omises dans la loi de 1855.**

Trois exceptions manquent :

1° Les *ouvriers* n'ont obtenu aucun délai de faveur. S'ils n'ont pas fait inscrire leurs deux procès-verbaux avant que les droits réels consentis par le propriétaire aient été transcrits, leur droit de suite est perdu.

2° Les *privilèges généraux* de l'article 2101, qui frappent subsidiairement les immeubles, n'étaient pas soumis à l'inscription, quant au droit de préférence, c'est-à-dire tant que l'immeuble restait libre entre les mains du débiteur.

Quant au droit de suite, lorsque l'immeuble est aliéné

ou grevé par le débiteur, ces privilèges doivent être inscrits, et n'ont aucun délai de faveur.

3° Le *droit de séparation des patrimoines.* — Dans le système dominant, les créanciers du défunt n'ont jamais de droit de suite. (V. p. 209).

Il n'y a donc pas à se demander comment ils le conservent.

§ 2. — Conséquences du droit de suite.

I. — PRÉLIMINAIRES DE LA POURSUITE

A. — **Formalités imposées au créancier.**

Le créancier privilégié ou hypothécaire, qui veut agir contre le tiers détenteur, doit d'abord remplir une double formalité :

1° Faire *commandement* au débiteur originaire de payer la dette. — Un commandement, parce que le créancier a un titre exécutoire contre le débiteur.

2° Faire *sommation* au tiers détenteur de délaisser, s'il n'aime mieux payer la dette : le délaissement est *in obligatione*, le paiement est *in facultate.* — Une simple sommation, parce que le créancier n'a pas de titre exécutoire contre le tiers détenteur.

B. — **Délai accordé au tiers détenteur.**

Ces deux formalités accomplies, un délai de *trente jours* est laissé au tiers détenteur.

C. — **Bénéfice de discussion.**

Passé ce délai, le tiers détenteur est soumis à la poursuite du créancier, à laquelle il peut opposer préalablement l'exception appelée *bénéfice de discussion*, bénéfice analogue à celui de la caution. (V. p. 173.)

a. — **Qui peut opposer le bénéfice de discussion.**

— *Peut opposer le bénéfice :*

Tout détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette. En particulier :

La caution réelle, qui a affecté son immeuble à la dette, sans prendre d'engagement personnel;

L'héritier du débiteur, lorsqu'il a payé sa part de la dette.

— *Ne peuvent opposer le bénéfice :*

Les détenteurs personnellement obligés à la dette, à savoir :

Le débiteur ;

Le codébiteur solidaire ;

Leurs ayant-cause à titre universel ; (C. C. 2170.)

La caution personnelle du débiteur (?).

b. — A qui peut être opposé le bénéfice.

Le bénéfice de discussion n'est pas opposable :

Au créancier privilégié;

Au créancier qui a une hypothèque spéciale. (C. C. 2171.)

c. — Conditions du bénéfice de discussion.

Il faut :

1° Que le bénéfice soit expressément invoqué par le tiers détenteur;

2° Que le bénéfice soit invoqué avant le commencement de la saisie;

3° Que le tiers détenteur fasse l'avance des frais de discussion;

4° Que le tiers détenteur indique les biens à discuter. — Il ne peut indiquer que les immeubles hypothéqués à la même dette, et demeurés en la possession des obligés personnels.

d. — Effet du bénéfice de discussion.

Le créancier fait d'abord vendre les biens indiqués par le tiers détenteur.

Le créancier qui n'est pas désintéressé par cette vente se retourne contre le tiers détenteur.

II. — PARTIS QUE PEUT PRENDRE LE TIERS DÉTENTEUR

Le tiers détenteur a désormais le choix entre cinq partis :

Délaisser l'immeuble.

Payer les créanciers intégralement.

Payer les créanciers, jusqu'à concurrence de son prix d'acquisition.

Purger les priviléges et les hypothèques.

Subir l'expropriation.

PREMIER PARTI. — DÉLAISSER

Le *délaissement* est l'abandon fictif de l'immeuble aux créanciers ayant privilège ou hypothèque, pour éviter de figurer personnellement dans la procédure d'expropriation.

A. — **Qui peut délaisser.**

— *Peut délaisser* tout détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette. En particulier :

Le tiers détenteur qui a reconnu l'hypothèque (et non la dette) volontairement, ou qui a subi condamnation en qualité de tiers détenteur. Cette action en déclaration d'hypothèque était d'une grande utilité lorsque les hypothèques étaient occultes ; elle donnait rang au créancier. Aujourd'hui elle lui sert à interrompre la prescription de l'hypothèque. (C. C. 2173.)

— *Ne peuvent délaisser* :

Les détenteurs personnellement obligés à la dette. (V. p. 238.)

B. — **Capacité requise pour délaisser.**

Le délaissant doit être :

Capable d'*aliéner* l'immeuble : le délaissement étant le préliminaire d'une aliénation éventuelle.

C. — **Formes du délaissement.**

Il faut :

1° *Déclaration* de délaissement faite par le tiers détenteur, au greffe du tribunal de la situation des biens.

2° *Acte* donné par le tribunal de cette déclaration. (C. C. 2174, 1°.)

D. — **Conséquences du délaissement.**

1° *Nomination d'un curateur à la vente*, sur la pétition du

plus diligent des intéressés. La vente est poursuivie contre ce curateur.

2° *Continuation de la propriété* du délaissant. En conséquence :

Le délaissant conserve la possession de l'immeuble et en touche les revenus.

Le délaissant peut encore arrêter la saisie, en désintéressant les créanciers.

Le délaissant paie au fisc un droit d'acte, et non un droit de mutation.

Le délaissant doit son prix d'acquisition, lors même que l'immeuble périt par cas fortuit avant l'adjudication.

Le délaissant peut consentir des droits réels sur l'immeuble ; ils produisent effet lorsque les créanciers saisissants ont été désintéressés.

Le délaissant qui se rend adjudicataire de l'immeuble, est réputé en avoir toujours été propriétaire, et ne paie pas un nouveau droit de mutation.

Le délaissant qui ne se rend pas adjudicataire a droit à l'excédent du prix d'adjudication sur son prix d'acquisition. (C. C. 2177, 2°).

3° *Renaissance des droits réels* que le délaissant avait sur l'immeuble avant son acquisition ; ils renaissent à son profit, après l'adjudication à un autre que lui. (C. C. 2177, 1°.)

Cette conséquence, qui est en contradiction avec le principe précédent de la conservation de propriété par le délaissant est une faveur pour lui. Elle lui est utile surtout lorsqu'il était lui-même un des créanciers hypothécaires ; elle lui permet d'exercer sa créance à son rang, sur le prix d'adjudication (?).

Elle a fait considérer par certains auteurs l'adjudication comme *résolvant* la propriété du délaissant.

DEUXIÈME PARTI. — PAYER INTÉGRALEMENT

a. — Ce parti est préférable :

Lorsque le total des créances est inférieur au prix d'acquisition ;

Lorsque l'auteur du tiers détenteur est solvable.

b. — Le tiers détenteur :

1° Est obligé, en cette qualité, à toutes les dettes privilégiées ou hypothécaires ;

2° Jouit des termes accordés au débiteur originaire. (C. C. 2167.)

TROISIÈME PARTI. — PAYER JUSQU'A CONCURRENCE DU PRIX

Le tiers détenteur qui verse son prix d'acquisition entre les mains des créanciers, est subrogé légalement aux droits de ceux qu'il désintéresse. (C. C. 1251, 2°.)

Le tiers détenteur profite de cette subrogation, pour primer les créanciers qui n'ont pas été désintéressés, parce qu'ils ne venaient pas en ordre utile, dans le cas où ils requéreraient la mise aux enchères de l'immeuble.

QUATRIÈME PARTI. — PURGER (2181 à 2195.)

A. — **Définition.**

La *purge* est un bénéfice accordé aux tiers détenteurs, bénéfice qui leur donne la faculté de se libérer des privilèges et hypothèques, sans désintéresser les créanciers et sans délaisser.

Ce bénéfice résulte de l'offre d'une somme, faite par le tiers détenteur aux créanciers.

Acceptent-ils, l'immeuble est purgé.

Refusent-ils, l'immeuble est vendu aux enchères, et purgé également.

Le bénéfice consiste en ce que les créanciers ne peuvent refuser qu'à des conditions souvent impossibles à remplir de leur part. — Il est basé sur le désir du législateur de dégréver la propriété de ses charges.

B. — **Qui peut purger.**

— *Peut purger* :

Tout tiers détenteur qui n'est personnellement obligé, ni en vertu du droit principal ni en vertu du privilège ou de l'hypothèque.

— *Ne peuvent purger :*

Ni les détenteurs personnellement obligés à la dette, à savoir :

Le débiteur;

Les codébiteurs solidaires ;

Leurs ayant-cause à titre universel.

La caution personnelle du débiteur.

Ni les détenteurs personnellement obligés au maintien du privilège ou de l'hypothèque, à savoir :

La caution réelle ;

L'héritier du débiteur, lors même qu'il a payé sa part de la dette (?).

— La faculté de purger est donc plus restreinte que la faculté de délaisser (V. p. 239), parce qu'elle modifie profondément le droit des créanciers.

C. — **Procédure de la purge.**

Les tiers détenteurs qui veulent purger doivent faire deux purges :

Celle des privilèges et des hypothèques inscrites. C'est la purge ordinaire ;

Celle des hypothèques occultes des femmes mariées, mineurs et interdits. C'est la purge extraordinaire.

1re Purge. — Celle des privilèges, des hypothèques inscrites.

a. — Formalités imposées au tiers détenteur.

Ces formalités sont au nombre de deux.

Première Formalité. — Transcription du titre translatif de propriété, au bureau de la situation de l'immeuble. (C. C. 2181.)

Certificat de transcription est remis au requérant. — C'est sans doute ce certificat qui est rappelé, sous le nom d'extrait de transcription, dans l'article 2183, 2°.

Seconde Formalité. — Notification des offres de purge.

= Cette notification est faite : — Avant les poursuites, ou

dans le mois, au plus tard, à compter de la sommation de délaisser ou de payer; — Aux domiciles élus par les créanciers dans leurs inscriptions.

= Cette notification contient :

1° Un *extrait du titre*, relatant : — La date et la qualité de l'acte : vente, donation, etc. ; — La désignation précise du vendeur ou du donateur ; — La nature et la situation des immeubles ; s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, suffit ; — Le prix de vente, ou l'évaluation des immeubles, s'ils ont été donnés.

2° Le *certificat de transcription*.

3° Un *tableau* sur trois colonnes : — La première contient la date des inscriptions ; — La deuxième, le nom des créanciers ; — La troisième, le montant des créances inscrites. (C. C. 2183.)

Chaque créancier sait ainsi quel est son rang, et s'il vient en ordre utile.

4° La *déclaration* que l'acquéreur est prêt à acquitter, sur-le-champ, toutes les dettes hypothécaires, jusqu'à concurrence du prix ou de l'évaluation, sans distinction entre les dettes exigibles ou non exigibles. (C. C. 2184.)

b. — Conséquences des offres de purge.

Un délai de *quarante jours*, à compter de la notification (plus deux jours par cinq myriamètres entre le domicile élu et le domicile réel du créancier) est accordé à chaque créancier, qui choisit entre deux partis : l'*acceptation* ou le *refus* des offres.

= *Acceptation des offres de purge.*

Elle est expresse ou tacite : cette dernière résulte du silence gardé par le créancier.

Le délai expiré, le tiers détenteur paie ou dépose la somme offerte.

L'immeuble est purgé des privilèges et des hypothèques inscrites.

= *Refus des offres de purge.*

Le créancier qui refuse les offres doit :

1° *Notifier son refus* et sa réquisition de mise aux enchères : au tiers détenteur ; au débiteur originaire.

2° *S'engager à une surenchère* d'un dixième de la somme offerte. — La surenchère ne porte que sur les immeubles affectés à la sûreté de la créance. (C. C. 2192.) — A cause de cette surenchère, on appelle souvent le droit de suite du créancier *droit de surenchère.*

3° *Offrir de donner caution.*

4° *Signer* l'original et la copie des exploits. (C. C. 2185.)

= *Suites du refus des offres.*

1° Le refus du créancier est irrévocable, à moins que tous les autres créanciers ne l'autorisent à le retirer. (C. C. 2190.)

2° L'immeuble est vendu aux enchères.

Est-ce le tiers détenteur qui se porte adjudicataire ? — Il paie son prix d'adjudication. — Il n'a pas à faire transcrire le jugement d'adjudication. (C. C. 2189.)

Est-ce un autre qui se porte adjudicataire ? — L'adjudicataire ajoute à son prix d'adjudication tous les frais faits par l'acquéreur dépossédé. — Il doit faire transcrire le jugement d'adjudication. (C. C. 2188.) — (?) L'adjudication *résout*-elle, en ce cas, la propriété du tiers détenteur. — (?) Les droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble avant son acquisition, renaissent-ils ?

En tout cas, l'immeuble est purgé des privilèges et des hypothèques inscrites.

2° Purge. — Celle des hypothèques occultes.

Le tiers détenteur doit craindre qu'il n'existe sur l'immeuble des hypothèques *occultes* de femme mariée, de mineur ou d'interdit.

Il sera donc prudent de remplir les formalités de la purge extraordinaire.

a. — Formalités imposées au tiers détenteur.

Ces formalités sont au nombre de cinq :

Première Formalité. — Transcription du titre translatif de propriété, si elle n'a déjà été faite pour la purge ordinaire.

Deuxième Formalité. — *Dépôt* d'une copie du titre d'acquisition au greffe du tribunal de la situation des immeubles.

Troisième Formalité. — *Notification du dépôt*, à la femme ou au subrogé tuteur, et au procureur du gouvernement,

Quatrième Formalité. — *Affichage* et *exposition* d'un extrait du titre d'acquisition, dans l'auditoire du tribunal, pendant *deux mois*.

Cet extrait contient : — La désignation des parties; — L'indication : de la date du titre, de la nature et situation de l'immeuble, du prix et des charges de l'acquisition. (C. C. 2194.)

Cinquième Formalité. — *Publication* dans les journaux de la notification faite au procureur du gouvernement. — Cette publicité est requise pour le cas où il existerait des créanciers inconnus du tiers détenteur. — Elle remplace alors la notification à la femme ou au subrogé tuteur. (Avis du Cons. d'État, 1er juin 1807.)

b. — Conséquences de cette publicité.

Distinguons deux hypothèses.

Première Hypothèse. — La femme (le mineur ou l'interdit) *a pris inscription*, dans les deux mois, à compter de l'affichage ou de l'insertion dans les journaux.

Elle *conserve* son droit de suite ; c'est-à-dire qu'elle a, comme les autres créanciers inscrits, le droit de surenchère, le droit de refuser les offres de purge.

Quel *délai* a-t-elle ? — Les uns lui donnent quarante jours, à partir de son inscription ; les autres lui accordent seulement le reste des deux mois.

Seconde Hypothèse. — La femme (le mineur ou l'interdit) *n'a pas pris inscription*, dans les deux mois.

= Elle *a perdu* son droit de suite, de surenchère ; elle ne peut plus refuser les offres de purge.

= A-t-elle également perdu son *droit de préférence* sur le prix ?

La question était controversée.

La loi du 21 mai 1858, insérée au Code de Procédure civile, a tranché la question :

La femme conserve son droit de préférence : seulement sur les sommes qui n'ont pas encore été distribuées ; aux deux conditions suivantes. Il faut :

1° Qu'un *ordre soit ouvert* entre les créanciers, dans les trois mois qui suivent l'expiration des deux mois indiqués ci-dessus ; à la requête, soit de la femme, soit de tout autre intéressé. (Pr. C. 772.)

2° Que la femme *ait pris une inscription* dans un *délai* variable : — En cas d'ordre judiciaire, la femme a un délai de quarante jours, à compter de la sommation faite aux créanciers de produire ; — En cas d'ordre amiable, la femme a jusqu'à la clôture de l'ordre. (Pr. C. 717.)

c. — **Classement de la femme** (du mineur ou de l'interdit), qui a conservé son droit de préférence.

Première Hypothèse. — La femme vient en rang utile.

1° Les sommes allouées à la femme sont consignées, jusqu'à la liquidation des droits de la femme contre le mari.

2° Les inscriptions des créanciers primés par la femme sont rayées. (C. C. 2195, 3°.)

Seconde Hypothèse. — La femme ne vient pas en rang utile.

1° Les sommes allouées aux créanciers préférables, leur sont payées.

2° Les inscriptions de la femme sont rayées, pour le tout ou pour partie, suivant que les autres créanciers ont absorbé ou non le prix. (C. C. 2195, 2°.)

Dans l'une et l'autre hypothèse, l'immeuble est dégrévé.

CINQUIÈME PARTI. — SUBIR L'EXPROPRIATION. (C. C. 2204 à 2217.)

L'*expropriation forcée*, dont il est question dans ces textes du Code civil, est la vente des immeubles, par autorité de justice, sur la poursuite des créanciers.

A. — **Qui peut exproprier.**

1° Tout créancier, même chirographaire.

2° Tout cessionnaire d'un créancier, après signification de la cession faite au débiteur. (C.C. 2214.)

B. — **Qui peut-on exproprier.**

1° La poursuite doit être dirigée contre le propriétaire de l'immeuble.

2° La poursuite est dirigée, pour les immeubles :

D'un mineur non émancipé ou d'un interdit, contre le tuteur.

D'un mineur émancipé, contre lui-même, assisté de son curateur.

De communauté, contre le mari seul.

De la femme mariée : soit contre la femme et le mari ; soit, au refus du mari, contre la femme autorisée de justice. (C. C. 2208, 2°.)

De la femme mariée mineure : soit contre la femme et le mari ; soit, au refus du mari, contre la femme et un curateur que nomme le tribunal. (C.C. 2208, 3°.)

C. — **Quels immeubles peuvent être saisis**

Les mêmes que les immeubles susceptibles d'hypothèques. (V. p. 211) (C.C. 2204.)

D. — **Ordre dans lequel les immeubles sont saisis.**

1° Le créancier a droit de saisir tous les immeubles ou quelques-uns d'entre eux, à son choix.

2° Les immeubles d'un mineur ou d'un interdit ne peuvent être saisis avant la discussion du mobilier. (C. C. 2206.)

Sauf en deux cas : — Lorsque des immeubles sont indivis entre un mineur ou interdit et un majeur, débiteur conjoints ou solidaires ; — Lorsque les poursuites ont été commencées contre un majeur ou avant l'interdiction. (C.C. 2207.)

3° La part indivise d'un cohéritier dans les immeubles de la succession ne peut être saisie par ses créanciers per-

sonnels avant le partage, qu'ils peuvent d'ailleurs provoquer. (C. C. 2205.)

4° Les immeubles non hypothéqués à la dette ne peuvent être saisis qu'en cas d'insuffisance des immeubles hypothéqués (C. C. 2209.)

E. — **Conditions requises pour pouvoir exproprier.**

Il faut :

1° Que la dette soit *certaine* et *liquide*. En cas de dette certaine non liquide, la poursuite est valable ; mais l'adjudication ne sera faite qu'après liquidation de la dette. (C. C. 2213.)

2° Que la dette soit *exigible*.

3° Que le créancier ait un *titre exécutoire*. — Si ce titre est un jugement, l'adjudication ne se fera qu'en vertu d'un jugement définitif passé en force de chose jugée. (C. C. 2213, 2215.)

4° Qu'un *commandement* de payer ait été fait. — La saisie se fera : dans les 30 jours au plus tôt, et dans les 90 jours au plus tard du commandement. (Pr. C. 674.)

F. — **Exception que le saisi peut opposer.**

Le tribunal a la faculté de suspendre la saisie : — Si le débiteur justifie par baux authentiques, que le revenu net et libre de ses immeubles, pendant une année, suffit pour le paiement intégral de la dette et des frais ? — et s'il offre de les déléguer au saisissant. (C. C. 2212.)

G. — **Tribunal compétent.**

Un seul immeuble a été saisi. — La saisie est poursuivie devant le tribunal de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

Plusieurs immeubles ont été saisis, situés dans divers arrondissements. — Autant de saisies successives sont poursuivies devant chaque tribunal de la situation.

Les immeubles font partie d'une même exploitation. — La saisie est poursuivie devant le tribunal du chef-lieu de

l'exploitation. — Le débiteur peut, en ce cas, exiger la jonction des saisies. (C. C. 2210, 2211.)

§ 3. — Comptes entre les créanciers privilégiés ou hypothécaires et le tiers détenteur.

A. — **Dépenses.**

a. — **Dépenses nécessaires.** — Elles sont remboursées intégralement au tiers détenteur.

b. — **Dépenses utiles.** — Elles sont remboursées jusqu'à concurrence de la plus-value. (C. C. 2175.)

c. — **Dépenses d'entretien.** — Elles sont remboursées au tiers détenteur, à partir du jour où il doit compte des fruits.

d. — **Dépenses d'agrément.** — Elles ne sont pas remboursées. Le détenteur enlève ce qu'il peut enlever sans détérioration.

e. — **Garanties de remboursement.**

Le texte n'en accorde aucune. Parmi les auteurs, beaucoup font comme le texte; d'autres accordent un droit de rétention; quelques-uns un privilège.

B. — **Détériorations.**

Sont remboursées par le tiers détenteur :

Celles qui proviennent de sa faute. (C. C. 2175.)

Celles qui lui ont profité.

C. — **Fruits.**

Sont remboursés par le tiers détenteur:

Ceux qui ont été perçus depuis la sommation de délaisser ou de payer;

Ceux qui ont été perçus depuis la nouvelle sommation, si les poursuites ont été abandonnées pendant trois ans. (C. C. 2176.)

§ 4. — Recours du tiers détenteur.

A. — Le tiers détenteur a, *de son chef* :

Contre son *vendeur :* Une action *en garantie* d'éviction, pour tout ce qui dépasse son prix d'achat. (C. C. 2191, 2192.)

Contre le *débiteur* originaire : Une action de *gestion d'affaires,* pour tout ce qu'il a payé à sa décharge. (C. C. 2178.)

B. — Le tiers détenteur a, *du chef des créanciers* désintéressés :

Les actions de ces créanciers, en vertu de la subrogation légale. (C. C. 1251, 2°.)

§ 5. — Aliénations qui éteignent le droit de suite.

A. — Aliénations éteignant le droit de suite.

1° Les *adjudications sur saisie.*

Motifs : — Tous les créanciers ont été appelés à la saisie ; — La valeur réelle de l'immeuble est présumée atteinte dans la vente aux enchères.

2° Les *adjudications sur délaissement.*

Mêmes motifs.

3° Les *adjudications sur surenchère* du dixième.

Mêmes motifs.

4° Les *adjudications sur conversion de saisie.*

On donne ce nom aux adjudications qui suivent la conversion d'une saisie en aliénation volontaire.

Si la conversion a eu lieu après les sommations faites aux créanciers et après la publicité, le droit de suite est éteint.

Si la conversion a lieu avant les sommations et la publicité, le droit de suite subsiste.

5° Les *expropriations pour utilité publique.*

B. — **Conséquences de l'extinction du droit de suite.**

1° Les créanciers privilégiés ou hypothécaires ne peuvent plus requérir la mise des immeubles aux enchères ;

2° Les privilèges et hypothèques sont purgés ;

3° Les créanciers privilégiés et hypothécaires *conservent* leur DROIT DE PRÉFÉRENCE, et l'exercent : ou sur le prix d'adjudication ; ou sur l'indemnité fixée, en cas d'expropriation pour utilité publique.

C. — **Aliénations n'éteignant pas le droit de suite.**

1° Les aliénations *volontaires*.

2° Les aliénations sur *licitation*, en cas de :

Acceptation bénéficiaire de succession ;

Succession vacante ;

Partage ;

Présence de *mineurs* ou *d'interdits* ;

Vente de *biens dotaux*, dans les cas prévus par l'article 1558.

Motif. Les créanciers, n'ayant pas été appelés à la vente, n'ont pu enchérir, et faire atteindre aux immeubles leur valeur réelle.

SECTION III

EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

(C. C. 2180.)

Les privilèges et hypothèques s'éteignent : tantôt par *voie de conséquence ;* tantôt par *voie principale.*

A. — **Extinction par voie de conséquence.**

Elle se produit par l'*extinction de la créance* garantie. En particulier :

Par la *prescription* de la créance, lorsque l'immeuble est resté entre les mains du débiteur. — Le texte a mentionné spécialement ce mode d'extinction, parce que autre-

fois l'action hypothécaire durait, *quarante* ans, et survivait ainsi dix ans à l'action principale.

B. — **Extinction par voie principale.**

Elle se produit :

Par la **renonciation** du créancier à son privilège ou à son hypothèque. (V. p. 232.)

2° Par la **purge** (V. p. 241.)

3° Par la **prescription** de l'hypothèque, lorsque l'immeuble est passé entre les mains d'un tiers détenteur.

Conditions de cette prescription.

Deux conditions sont exigées :

La *possession* avec ses caractères légaux ;

Le *laps de temps* légal. — Pour le détenteur qui a juste titre et bonne foi, le temps est de *dix* années. — Pour le détenteur qui n'a pas juste titre et bonne foi, le temps est de *trente* années. — Pour l'un et l'autre, le point de départ est le jour de la transcription du titre.

Le tiers détenteur est de bonne foi, quand il ignore justement l'existence de l'hypothèque. — Ce qui arrive : Au cas d'hypothèque occulte de femme mariée, de mineur ou d'interdit ; Au cas d'inscription périmée.

Interruption de cette prescription.

— Elle résulte :

1° De la *sommation* de délaisser ou de payer (?)

2° De la *reconnaissance* de l'hypothèque par le tiers détenteur ;

3° De la *déclaration* de l'hypothèque par le tribunal.

— Elle ne résulte pas :

Des inscriptions que le créancier prendrait, après la transcription de l'aliénation de l'immeuble, inscriptions que le détenteur a le droit d'ignorer.

SECTION IV

DEVOIRS DES CONSERVATEURS DES HYPOTHÈQUES

(C. C. 2196 à 2203.)

A. — **Divers registres des conservateurs.**

Les conservateurs doivent tenir :

Un registre pour les *transcriptions ;*

Un registre pour les *inscriptions ;*

Un *journal,* sur lequel ils inscrivent jour par jour et par ordre numérique : les remises d'actes à transcrire ; les remises de bordereaux à inscrire. (C. C. 2200.)

B. — **Tenue des registres.**

a. — **Formes des registres.**

Les registres sont :

1° En papier timbré ;

2° Cotés et paraphés par un des juges du tribunal ;

3° Arrêtés chaque soir. (C. C. 2201.)

b. — **Sanction.**

Amende de 200 à 1,000 francs, pour la première contravention.

Destitution, pour la seconde contravention.

Dommages-intérêts ; ils priment l'amende. (C. C. 2202.)

c. — **Formes des mentions.**

Les mentions de dépôt, les inscriptions et transcriptions sont faites de suite, sans blanc ni interligne.

d. — **Sanction.**

Amende de 1,000 à 2,000 francs.

Dommages-intérêts ; ils priment l'amende. (C. C. 2203).

C. — **Délivrance de renseignements.**

Les conservateurs sont tenus :

1° De donner à celui qui requiert une transcription ou une inscription, une reconnaissance sur papier timbré, rappelant le numéro du registre. (C. C. 2200.)

2° De délivrer à tout requérant : copie des actes transcrits, état des inscriptions, ou certificat de non-inscription. (C. C. 2196.)

D. — **Responsabilité des conservateurs.**

Ils sont responsables :

1° Du refus et du retard de transcription ou d'inscription, constaté par juge de paix, huissier ou notaire. (C. C. 2199.)

2° Du préjudice causé par : — Une omission sur les registres ; — Un défaut à eux imputable de mention dans leurs certificats.

Sanctions. Les mêmes que pour les formes des registres.

L'immeuble, certifié libre après la transcription du titre d'acquisition, demeure libre entre les mains de l'acquéreur, sauf la responsabilité du conservateur envers ceux qui avaient les droits indûment éteints. (C. C. 2198.)

HUITIÈME PARTIE DU LIVRE III

Expropriation forcée. — Ordre entre créanciers

A. — *L'expropriation forcée* a déjà été étudiée à l'occasion des divers partis ouverts au tiers détenteur. (Voir p. 246.)

B. — *L'ordre* est le règlement du rang de chaque créancier, dans la distribution des sommes à partager.

La procédure d'ordre est réglée par le Code de Procédure civile, aux articles 749 et suivants.

PREMIÈRE TABLE DES MATIÈRES

DU

TRAITÉ ÉLÉMENTAIRE DE DROIT CIVIL

(Tome III)

6e PARTIE DU LIVRE III. Règles spéciales aux divers contrats... 1

TITRE I. Contrat de mariage..... 2
Préliminaires..... 2
Sect. I. Définitions..... 2
Contrat passé devant le maire..... 2
Contrat passé devant le notaire..... 2
Sect. II. Capacité requise pour le contrat de mariage..... 2
Sect. III. Formes du contrat de mariage..... 3
Énumération des formes exigées..... 3
L. 10 juillet 1850..... 3
Sanction des formes exigées..... 4
Sect. IV. Contenu du contrat de mariage..... 5
Clauses prohibées..... 5
Clause permise..... 6
Sect. V. Modifications au contrat de mariage..... 7
Modifications antérieures au mariage..... 7
Contre-lettres..... 7
Modifications postérieures au mariage :..... 8
Venant des époux (sont interdites)..... 8
Venant d'un tiers (sont permises)..... 8
Sect. VI. Dot (sous tous les régimes)..... 8
Définition, Étendue de la dot..... 8
Nature de la dot :..... 9
A l'égard du constituant..... 9
A l'égard de la femme..... 9
A l'égard du mari..... 9
Garantie, Intérêts de la dot..... 9
Donations en faveur de mariage,
Faites par les père et mère..... 10

Sect. VII. Énumération des régimes matrimoniaux..... 10

Premier Régime : Communauté 11
Caractère de la communauté..... 11
Différences avec les autres sociétés..... 11
Diverses espèces de communauté.
Légale, Conventionnelle... 11
D'où résulte l'une ou l'autre communauté..... 11

CHAP. I. Fonctionnement de la communauté légale..... 12
Sect. I. Composition des patrimoines :..... 12
De chaque époux..... 12
De la communauté..... 12
§ 1. Actif de chaque époux..... 12
Première division des propres :..... 13
Propres immobiliers..... 13
Propres mobiliers..... 15
Seconde division des propres :..... 16
Propres parfaits..... 16
Propres imparfaits..... 16
§ 2. Actif de la communauté..... 16
§ 3. Passif des époux, de la communauté..... 17
Préliminaires..... 17
Dettes nées avant le mariage :..... 18
Dettes du mari... 18
Dettes de la femme..... 18
Dettes nées pendant le mariage :..... 18
Dettes communes..... 18
Dettes du mari..... 19
Dettes de la femme..... 19
Dettes de successions ou donations :..... 20
Successions immobilières..... 20
Successions mobilières..... 20
Successions mixtes..... 21
Sect. II. Administration des patrimoines..... 21
§ 1. Administration des biens du mari..... 21
Remplois, emplois à son profit..... 21
§ 2. Administration des biens de la femme par le mari. 22
Administration des propres parfaits..... 22
Actions { immobilières pétitoires..... 23
immobilières possessoires 23
mobilières ..... 23 }
Aliénations d'immeubles..... 23
Aliénations de meubles..... 23
Baux... 23
Remplois, emplois pour la femme..... 24

Administration des propres imparfaits..... 25
§ 3. Administration des biens communs..... 25
Actes à titre onéreux..... 25
Donations : d'immeubles, de meubles..... 26
Constitutions de dot..... 26
Legs..... 26

CHAP. II. Dissolution de la communauté légale..... 27
Sect. I. Causes de dissolution de communauté..... 28
§ 1. Mort de l'un des époux..... 28
§ 2. Divorce..... 28
§ 3. Séparation de biens..... 29
Séparation principale :..... 29
Qui peut la demander..... 29
Qui peut s'y opposer..... 29
Motifs de séparation..... 30
Procédure de la séparation..... 30
Effets de la séparation..... 31
Rétablissement de communauté..... 32
Séparation accessoire..... 33
Sect. II. Conséquences de la dissolution..... 34
§ 1. Option de la femme { acceptante..... 34
renonçante..... 34
Nature de la faculté d'option..... 34
Acceptation..... 34
Renonciation..... 35
Délais accordés à la femme..... 36
Droits des héritiers de la femme..... 36
§ 2. Partage de communauté,
en cas d'acceptation de la femme..... 37
I. Partage de l'actif de communauté..... 37
Rapports (récompenses d'époux à communauté)... 37
Reprises :..... 40
Des propres parfaits..... 40
Des propres imparfaits..... 41
Partage de la masse commune..... 43
II. Règlement du passif de communauté..... 43
Droit de poursuite des créanciers..... 43
Contribution aux dettes entre époux..... 45
§ 3. Effets de la renonciation de la femme..... 46
§ 4. Récompenses d'époux à époux..... 47

CHAP. III. Communauté conventionnelle..... 48
Sect I. Communauté d'acquêts..... 49
Sect. II. Exclusion de mobilier..... 50

	Réalisation : expresse, tacite	50
	Clause d'apport	51
Sect. III.	Ameublissement	52
	Déterminé	52
	Indéterminé	53
Sect. IV.	Exclusion de dettes	53
	Séparation de dettes	54
	Apport franc et quitte	55
	Époux franc et quitte	55
Sect. V.	Faculté pour la femme de reprendre son apport franc et quitte	56
Sect. VI.	Préciput conventionnel	57
Sect. VII.	Assignation de parts inégales :	58
	Clause expresse de parts inégales	59
	Forfait de communauté	59
	Communauté au survivant	60
Sect. VIII.	Communauté à titre universel	60
Deuxième	Régime : Sans communauté	61
Troisième	Régime : Séparation de biens	62
Quatrième	Régime : Dotal	63
	Origine du régime dotal	63
	Caractères distinctifs	64
	Division des biens de la femme :	64
	Dotaux	64
	Paraphernaux	64
Chap. I.	Biens dotaux	64
	Division des biens dotaux :	64
	1re Classe : le mari est propriétaire	64
	2e Classe : le mari est usufruitier	65
Sect. I.	Droits du mari sur les biens dotaux	65
§ 1.	Sur les biens dont il est propriétaire	65
§ 2.	Sur les biens dont il est usufruitier :	35
	Usufruit du mari	66
	Administration du mari	66
Sect. II.	Garanties de conservation de la dot	67
§ 1.	Des biens dont le mari est propriétaire	67
§ 2.	Des biens dont le mari est usufruitier	67
	Inaliénabilité de ces biens :	67
	Origine de l'inaliénabilité	67
	Quels biens sont inaliénables	67
	Qu'est-ce que l'inaliénabilité	68
	Sanction de l'inaliénabilité	68
	Exceptions à l'inaliénabilité	69

Imprescriptibilité de ces biens..... 70
Quels biens sont imprescriptibles..... 70
Qu'est-ce que l'imprescriptibilité..... 70
Sect. III. Règles de restitution de la dot..... 71
§ 1. Des biens dont le mari était propriétaire..... 71
§ 2. Des biens dont le mari était usufruitier:..... 71
Immeubles, Meubles meublants..... 71
Garde-robe de la femme..... 72
Valeurs mobilières..... 72
Usufruit constitué en dot..... 72
§ 3. Règles communes aux deux classes de biens.... 72

CHAP. II. Biens paraphernaux..... 73

Dispositions particulières:..... 73
Combinaison de { Communauté d'acquêts..... 73
Régime dotal..... 73

TITRE II. Vente..... 74

Première Classe de ventes:
Ventes de choses corporelles..... 74

CHAP. I. Définitions, Conditions, Effets, Modalités..... 74
Sect. I. Définition de la vente..... 74
Sect. II. Conditions essentielles à la vente..... 75
§ 1. Consentement des parties..... 75
§ 2. Capacité des parties..... 75
Prohibition de vente entre époux..... 75
Prohibition d'acheter faite aux mandataires..... 77
§ 3. Objets de la vente..... 77
Objet de l'obligation du vendeur:..... 77
Chose vendue..... 77
Vente de la chose d'autrui..... 77
Objet de l'obligation de l'acheteur:..... 79
Prix : en argent, déterminé, sérieux..... 79
Arrhes dans la vente..... 79
Sect. III. Effets de la vente..... 80
Création d'obligations réciproques..... 80
Transfert de propriété:..... 80
Vente de corps certains..... 80
Vente de choses de genre..... 80
Risques de la chose vendue:..... 81
Vente de corps certains..... 81
Vente de choses de genre..... 81
Fruits de la chose vendue..... 81
Sect. IV. Modalités de la vente..... 81

§ 1. Vente en bloc, Vente à la mesure..... 81
§ 2. Vente sous condition :..... 82
Avec faculté d'agréer..... 82
A l'essai..... 83
§ 3. Vente à terme..... 83
§ 4. Promesse de vente :..... 83
Unilatérale, Synallagmatique..... 83
Arrhes dans les promesses de vente..... 84

CHAP. II. Obligations naissant de la vente..... 85
Sect. I. Obligations du vendeur..... 85
§ 1. Obligation de conserver..... 85
§ 2. Obligation de délivrer..... 85
Mode de délivrance..... 86
Frais de délivrance..... 86
Lieu de délivrance..... 86
Époque de délivrance..... 87
Sanction de l'obligation..... 87
Contenance à délivrer..... 87
§ 3. Obligation de garantir d'éviction..... 89
Définition de l'éviction..... 89
Caractère de l'obligation de garantie..... 89
Conséquence de la clause de non-garantie..... 89
Évictions dont le vendeur n'est jamais garant... 90
Effets de la garantie d'éviction..... 90
Éviction totale :..... 90
Remboursement du prix de vente..... 90
Indemnité à l'acheteur..... 90
Éviction partielle :..... 91
Résiliation ou Indemnité..... 91
Exercice de l'action en garantie..... 92
§ 4. Obligation de garantir des vices rédhibitoires.... 92
Définition des vices rédhibitoires..... 92
Caractères de l'obligation de garantie..... 93
Conséquences de la clause de non-garantie..... 93
A quelles choses s'applique la garantie..... 93
Effets de la garantie des vices..... 93
Action rédhibitoire, action en réduction..... 93
Perte de la chose { par le vice..... 93
fortuite..... 93
Modifications de la Loi du 2 août 1884..... 93
Ventes sans garantie des vices..... 94
Sect. II. Obligations de l'acheteur..... 94
§ 1. Obligation d'enlever la chose..... 94
§ 2. Obligation de payer le prix..... 95

Époque du paiement 95
Lieu du paiement 95
Intérêts du prix 95
Sanction de l'obligation de payer 96
Résolution : Judiciaire, Légale 96
Effets de la résolution 97
Durée de l'action en résolution 97

CHAP. III. Causes de résolution ou de rescision spéciales à la vente 97
Sect. I. Faculté de réméré : retrait conventionnel 98
§ 1. Durée du retrait 98
§ 2. Conséquence de la faculté de réméré 98
Condition de l'acheteur avant le retrait 98
Exercice du retrait : 99
Conditions d'exercice du retrait 99
Hypothèses spéciales 99
Effets de l'exercice du retrait 100
Sect. II. Lésion pour vilité de prix 101
Conditions exigées pour la rescision 101
Procédure 101
Effets du jugement 102

Deuxième Classe de ventes :
Ventes de choses incorporelles 102

CHAP. I. Ventes de créances 103
Formalités 103
Obligations du cédant : 105
De délivrer 105
De garantir 105
Obligation du cessionnaire : 105
Effets de la cession de créance 105
Parallèle de la subrogation et de la cession 106

CHAP. II. Vente d'une hérédité 106

Troisième Classe de ventes :
Ventes de droits litigieux 108

Prohibition d'acheter des droits litigieux : 108
Retrait litigieux 109
Définition du retrait litigieux 109
Conditions d'exercice du retrait 109
Exceptions à la faculté de retrait 109

Quatrième Classe de ventes :
Ventes par licitation 110

Cas de licitation 11
Formes de la licitation 11
Effets de la licitation 11

TITRE III. Echange 11

Définition 11
Conditions essentielles 11

TITRE IV. Louage 11

CHAP. I. Louage des choses 11
Sect. I. Louage des choses immobilières 11
Art. I. Règles communes aux deux sortes de baux 114
§ 1. Conditions essentielles 114
Consentement des parties 114
Capacité des parties 115
Objets du louage : 115
Jouissance de la chose louée : cession de bail.. 115
Prix : loyer, fermage 116
§ 2. Obligations naissant du louage.. 117
Obligations du bailleur : 117
Délivrer la chose 117
Entretenir la chose 117
Procurer la jouissance de la chose 118
Obligations du preneur : 118
User en bon père de famille 118
User suivant la destination convenue 118
Dénoncer les troubles de droit 118
Faire les réparations locatives 118
Payer le loyer 119
Rendre la chose 119
§ 3. Extinction des obligations 119
Arrivée du terme ; tacite réconduction 120
Congé : baux écrits, non écrits 120
Perte de la chose 120
Inexécution des obligations 121
§ 4. Faculté d'expulser le preneur 121
Art. II. Règles spéciales aux baux à loyer 122
Art. III. Règles spéciales aux baux à ferme 122
Art. IV. Cheptel de fer 123
Art. V. Colonat 124
Sect. II. Louage des choses mobilières 124
Bail de meubles 124
Bail d'un appartement meublé 124

CHAP. II. Louage d'ouvrage ou d'industrie 125

Sect. I. Louage des domestiques et ouvriers..... 125
Sect. II. Louage des voiturier..... 125
Sect. III. Louage des entrepreneurs : Marchés, devis..... 126
§ 1. Entrepreneur 126
§ 2. Ouvriers travaillant sous ses ordres..... 128

CHAP. II. Bail à cheptel 129
Sect. I. Cheptel simple..... 129
Sect. II. Cheptel à moitié..... 130
Sect. III. Cheptel improprement dit..... 131

TITRE V. Société..... 131

CHAP. I. Diverses espèces de sociétés..... 132
Sociétés universelles :..... 132
De tous biens présents..... 133
De tous gains..... 133
Sociétés particulières..... 133

CHAP. II. Obligations des associés..... 134
Sect. I. Obligations envers leurs associés :..... 134
Effectuer l'apport..... 134
Répondre de la faute *in concreto*..... 134
Contribuer aux pertes..... 134
Sect. II. Obligations envers les tiers..... 135

CHAP. III. Droits des associés:..... 136
Régler l'administration..... 136
Participer aux bénéfices..... 137
Exiger des remboursements..... 137

CHAP. IV. Dissolution de la Société..... 137
Causes de dissolution:..... 137
Terme..... 138
Perte du fonds commun..... 138
Consommation de l'affaire..... 138
Mort, interdiction, faillite d'associé..... 138
Consentement unanime..... 138
Retraite d'un associé..... 138
Jugement..... 138
Partage du fonds social..... 138

TITRE VI. Prêt..... 139

CHAP. I. Prêt à usage (*commodatum*)..... 139
Sect. I. Obligations de l'emprunteur..... 139
Sect II. Obligations du prêteur..... 141

CHAP. II.	Prêt de consommation (*mutuum*)	141
Sect. I.	Prêt à titre gratuit	142
	Obligation de l'emprunteur	142
	Obligations du prêteur	143
Sect. II.	Prêt à intérêt	144
TITRE VII.	Contrat de rente	145
CHAP. I.	Rentes foncière et constituée	145
Sect. I.	Rente foncière	146
§ 1.	Rente foncière perpétuelle	146
§ 2.	Rente foncière temporaire	147
Sect. II.	Rente constituée	148
CHAP. II.	Rente viagère	148
Sect. I.	Rente viagère à titre gratuit	149
Sect. II.	Rente viagère à titre onéreux	150
TITRE VIII.	Dépôt	151
CHAP. I.	Dépôt	151
Sect. I.	Obligations du dépositaire	152
Sect. II.	Obligation du déposant	154
CHAP. II.	Séquestre	154
Sect. I.	Séquestre conventionnel	154
Sect. II.	Séquestre judiciaire	155
TITRE IX.	Contrats aléatoires	155
CHAP. UNIQUE.	Jeu et pari	156
TITRE X.	Mandat	157
CHAP. I.	Conditions essentielles au mandat	158
Sect. I.	Consentement des parties	158
Sect. II.	Capacité des parties	159
Sect. III.	Objet du mandat	159
CHAP. II.	Effets du mandat	159
Sect. I.	Obligations du mandataire envers le mandant	160
Sect. II.	Obligations du mandataire envers les tiers	161
Sect. III.	Obligations du mandant envers le mandataire	161
Sect. IV.	Obligations du mandant envers les tiers	162
CHAP. III.	Extinction du mandat	163
TITRE XI.	Transaction	164
CHAP. I.	Conditions essentielles à la transaction	165

Sect. I. Consentement des parties..... 164
Sect. II. Capacité des parties..... 165
Sect. III. Objet de la transaction..... 166
Sect. IV. Concessions réciproques..... 166

CHAP. II. Effets de la transaction..... 166

7e PARTIE DU LIVRE III : Garanties des créanciers..... 167

Garanties de droit commun :..... 167
Contrainte par corps..... 167
Distribution par contribution..... 167
Garanties spéciales :..... 167
Personnelles..... 167
Réelles..... 168

Première Classe de garanties : Personnelles..... 168
Solidarité..... 168
Cautionnement..... 168

TIT. UNIQUE. Cautionnement..... 168

CHAP. I. Nature, Étendue du cautionnement..... 169
Sect. I. Nature du cautionnement..... 169
Sect. II. Étendue du cautionnement..... 170
Sect. III. Diverses espèces de cautions..... 170
Division des cautions :..... 170
Conventionnelles, Judiciaires, Légales..... 170
Conditions que doivent remplir les cautions..... 171
Faveur spéciale à la caution judiciaire ou légale.. 171

CHAP. II. Effets du cautionnement..... 172
Sect. I. Effets entre le créancier et la caution..... 172
§ 1. Droits du créancier contre les cautions..... 172
§ 2. Exceptions accordées aux cautions..... 172
Bénéfice de discussion..... 173
Bénéfice de division..... 174
Droit de repousser la poursuite..... 175
Sect. II. Effets entre la caution et le débiteur..... 175
Sect. III. Effets entre les cofidéjusseurs..... 178

CHAP. III. Extinction du cautionnement..... 179
Par voie accessoire..... 179
Par voie principale..... 179

Seconde Classe de garanties : Réelles..... 179

TITRE I. Droit de rétention..... 180

TITRE II. Nantissement 181

CHAP. I. Gage 181
Sect. I. Contrat de gage 182
Sect. II. Garanties du créancier 183
Constitution de gage 183
Conservation du gage 183
Garanties résultant de la constitution 184
Indivisibilité du gage 184

CHAP. II. Antichrèse 185
Sect. I. Contrat d'antichrèse 185
Sect. II. Garanties du créancier 186

TITRE III. Privilèges et Hypothèques 188

CHAP. I. Privilèges 188
Sect. I. Énumération des privilèges 189
Art. I. Privilèges sur les meubles 189
§ 1. Privilèges généraux sur les meubles : 189
Frais de justice 189
Frais funéraires 190
Frais de dernière maladie 190
Frais de nourrices 191
Gages des gens de service 191
Fournitures de subsistances 192
§ 2. Privilèges spéciaux sur les meubles : 192
Bailleur 192
Fournisseurs de semences; Moissonneurs 194
Fournisseurs d'ustensiles 195
Créancier gagiste 195
Conservateur de meubles 195
Vendeur de meubles 195
Au comptant, A terme 195
Aubergiste 196
Voiturier 197
Contribuables 197
Art. II. Privilèges sur les immeubles : 197
Vendeur d'immeubles 197
Au comptant, A terme 197
Copartageant, Cohéritier 199
Ouvriers 199
Sect. II. Classement des privilèges 201
§ 1. Privilèges généraux sur les meubles entre eux 201
§ 2. Privilèges généraux et privilèges spéciaux sur les meubles 201
§ 3. Privilèges spéciaux sur les meubles entre eux 202

§ 4. Privilèges sur les immeubles entre eux..... 203
§ 5. Privilèges généraux sur les meubles, et privilèges sur les immeubles..... 205
Sect. III. Conservation des privilèges..... 205
§ 1. Privilèges sur les immeubles :..... 205
Vendeur..... 206
Copartageant, Cohéritier..... 207
Ouvriers..... 207
§ 2. Séparation des patrimoines.. 209

CHAP. II. Hypothèques..... 210
Définition de l'hypothèque..... 210
Nature de l'hypothèque..... 210
Biens susceptibles d'hypothèques..... 211
Sect. I. Diverses espèces d'hypothèques..... 212
Art. I. Hypothèques légales..... 212
Femmes mariées..... 212
Mineurs, Interdits..... 212
État, Communes, Établissements publics... 212
Privilèges dégénérés..... 212
Légataires..... 213
Créanciers d'un failli..... 213
§ 1. Hypothèque de la femme mariée..... 213
Créances garanties..... 213
Immeubles grevés..... 213
Motif de l'hypothèque..... 214
§ 2. Hypothèque du mineur, de l'interdit..... 214
Créances garanties..... 214
Immeubles grevés..... 214
Motif de l'hypothèque..... 214
Personnes soumises à cette garantie 215
§ 3. Hypothèque de l'état, des établissements publics. 215
Art. II. Hypothèques judiciaires..... 215
§ 1. Sources de l'hypothèque judiciaire..... 216
Jugement..... 216
Acte judiciaire 216
Sentence arbitrale..... 217
§ 2. Etendue de l'hypothèque judiciaire 217
Art. III. Hypothèques conventionnelles..... 217
Formes du contrat : 218
Acte notarié..... 218
Spécialisation de l'hypothèque 218
Enonciation de la créance..... 219
Capacité des parties..... 219
Sect. II. Classement des hypothèques . Publicité 220

Règle de classement : Suivant la date de l'inscription 220
Exceptions à la règle 220
Femme mariée 220
Mineur, Interdit 221
Publicité des hypothèques légales,
de la femme, du mineur, de l'interdit 221
Cessions d'hypothèque de la femme mariée 212
Sect. III. Restriction, Réduction, Extension des hypothèques. 223
§ 1. Restriction des hypothèques 223
Femme mariée 223
Mineur, Interdit 224
§ 2. Réduction des hypothèques 224
Sur les immeubles grevés 225
Sur le chiffre de la créance 226
§ 3. Extension de l'hypothèque 226
Améliorations de l'immeuble 226

CHAP. III. Règles communes aux privilèges et aux hypothèques 226
Parallèle du privilège et de l'hypothèque 226
Sect. I. Publicité des privilèges et des hypothèques 227
Inscription 227
§ 1. Délai d'inscription 227
Transcription 227
Acceptation bénéficiaire de succession 227
Faillite 228
Transcription du jugement d'expropriation 228
§ 2. Lieu d'inscription 228
§ 3. Formalités d'inscription 228
Privilèges et hypothèques spéciales 228
Hypothèques générales 230
Hypothèque de la femme, du mineur, de l'Etat ... 230
§ 4. Frais d'inscription 230
§ 5. Effets de l'inscription 231
§ 6. Radiation des inscriptions 231
Totale, Partielle 232
Volontaire, Forcée 232
Sect. II. Droit de suite 233
§ 1. Conservation du droit de suite 233
Loi du 11 brumaire an VII 234
Code civil 234
Loi du 23 mars 1855 234
Actes soumis à la transcription 234
Classement suivant la Loi de 1855 235
Exceptions accordées par cette loi 235
Exceptions omises par cette loi 236

§ 2. Conséquences du droit de suite..... 237
Préliminaires de la poursuite..... 237
Formalités imposées au créancier..... 237
Délai accordé au tiers détenteur..... 237
Bénéfice de discussion..... 237
Partis ouverts au tiers détenteur :..... 238
1er Parti : Délaisser..... 239
2e Parti : Payer intégralement..... 240
3e Parti : Payer son prix aux créanciers..... 241
4e Parti : Purger..... 241
Définition de la purge..... 241
Qui peut purger..... 241
Procédure de la purge..... 242
Des privilèges et des hypothèques inscrites 242
Des hypothèques occultes..... 244
5e Parti : Subir l'expropriation..... 246
§ 3. Comptes entre créanciers et tiers détenteur..... 249
Dépenses..... 249
Détériorations..... 249
Fruits..... 249
§ 4. Recours du tiers détenteur..... 250
§ 5. Aliénations éteignant le droit de suite..... 250
Adjudications :
Sur saisie..... 250
Sur délaissement..... 250
Sur surenchère du dixième..... 250
Sur conversion de saisie..... 250
Expropriation pour utilité publique..... 250
Sect. III. Extinction des privilèges et hypothèques..... 251
Par voie de conséquence..... 251
Par voie principale..... 252
Renonciation du créancier..... 252
Purge..... 252
Prescription..... 252
Sect. IV. Devoirs des conservateurs des hypothèques..... 253

8e PARTIE DU LIVRE III. — Expropriation forcée.
Ordre entre les créanciers..... 254

SECONDE TABLE DES MATIÈRES

LIVRE III.
6e Partie. **Règles spéciales aux divers contrats.**

Titre I. **Contrat de mariage.**

1er Régime : Communauté.
Chap. I. Fonctionnement de la Communauté légale.
Sect. I. Composition des patrimoines.
Actif de chaque époux.
Actif de la communauté.
Passif des époux, de communauté.
Sect. II. Administration des patrimoines.
Administration des biens du mari.
Administration des biens de la femme.
Administration des biens communs.
Chap. II. Dissolution de la Communauté légale.
Sect. I. Causes de dissolution.
Sect. II. Conséquences de la dissolution.
Option de la femme.
Partage de la communauté.
Chap. III. Communauté conventionnelle.

2e Régime : Sans communauté.

3e Régime : Séparation de biens.

4e Régime : Dotal.
Chap. I. Biens dotaux.
Sect. I. Droits du mari.
Sect. II. Garanties de la dot.
Sect. III. Restitution de la dot.
Chap. II. Biens paraphernaux.

TITRE II. **Vente.**
Ventes de choses corporelles.
Ventes de choses incorporelles.
Vente de créance.
Vente d'une hérédité.
Ventes de droits litigieux.
Ventes par licitation.

TITRE III. **Échange.**

TITRE IV. **Louage.**
Louage des choses.
Louage d'industrie.
Bail à cheptel.

TITRE V. **Société.**

TITRE VI. **Prêt.**
Prêt à usage.
Prêt de consommation.

TITRE VII. **Contrat de vente.**

TITRE VIII. **Dépôt.**

TITRE IX. **Contrats aléatoires.**
Jeu et pari.

TITRE X. **Mandat.**

TITRE XI. **Transaction.**

7e PARTIE. **Garanties des créanciers.**

1re CLASSE. GARANTIES PERSONNELLES.
Solidarité.
Cautionnement.
TITRE UNIQUE. **Cautionnement.**

2e CLASSE. GARANTIES RÉELLES.
TITRE I. **Droit de rétention.**
TITRE II. **Nantissement.**
Gage.
Antichrèse.

TITRE III. **Privilèges et Hypothèque**
CHAP. I. Privilèges.
Énumération.
Classement.
Conservation.
CHAP. II. Hypothèques.
Énumération.
Classement.
Réduction.
CHAP. III. Règles communes.
Publicité.
Droit de suite.
Extinction des privilèges et hypothèques.
Conservateurs des hypothèques.

8e PARTIE. **Expropriation forcée. — Ordre**

---

a39003 012211529b

DATE DUE
DATE DE RETOUR

GSP

LOWE-MARTIN No. 1137